

Lagrådsremiss

En enklare plan- och bygglag

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 3 december 2009

Andreas Carlgren

Egon Abresparr
(Miljödepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

I lagrådsremissen föreslås en ny plan- och bygglag som ersätter den nuvarande plan- och bygglagen (1987:10). Den nya lagen är resultatet av att ett stort antal ändringsförslag från flera utredningar inte gick att arbeta in på ett bra sätt i den nuvarande lagen samtidigt som beredningen visade att en strukturell omarbetning och ett modernare språk även i de delar som inte innebär ändringar i sak gör lagen enklare att förstå.

Den stora nyheten är att plan- och byggprocesserna förenklas. Därutöver införs definitioner av viktiga termer och uttryck i lagen för att underlätta tillämpningen. Det införs en bestämmelse om att planläggning och annan prövning enligt lagen ska beakta miljö- och klimataspekter. Bakgrunden till detta är att kommunernas planering bör kunna spela en viktig roll i klimatarbetet. Nytt är också att hänsyn ska tas till telekommunikation och annan informationsteknik vid planläggning och annan prövning enligt lagen. För att undvika dubbla förfaranden och framtaganden av exempelvis miljökonsekvensbeskrivningar föreslås bestämmelser om samordning av handläggning av vissa ärenden enligt plan- och bygglagen, miljöbalken, väglagen (1971:948) och lagen (1995:1649) om byggande av järnvägar. Översiktsplanens strategiska funktion stärks liksom kravet på aktualitetsprövning av planen. Kraven på detaljplanens utformning nyanseras i förenklande syfte. Det införs en möjlighet för kommunerna att i detaljplaner ställa krav på skyddsåtgärder för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion. Vidare införs en möjlighet att i en detaljplan reglera huvudmannaskapet för allmänna platser så att huvudmannaskapet kan vara olika för olika allmänna platser inom en och samma detaljplan. Möjligheterna att med områdesbestämmelser reglera grunddragen i markens användning begränsas. En möjlighet att, mot en avgift, söka planbesked införs. Av planbeskedet, som ska fattas inom fyra månader från ansökan, ska framgå om kommunen avser

att påbörja ett planarbete eller inte. Bestämmelserna om fastighetsplan slopas. Sådant som i dag regleras i särskilda fastighetsplaner kommer framöver att kunna regleras direkt i en detaljplan.

Bestämmelserna om de tekniska egenskapskraven på byggnadsverk i lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. flyttas tillbaka till plan- och bygglagen för att tydliggöra kopplingen mellan bestämmelserna. Enligt förslaget bör man redan vid bygglovsprövningen så tidigt som möjligt göra en bedömning i fråga om byggnadens lämplighet för sitt ändamål och byggnadens tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Även i övrigt tydliggörs vilka krav som ska ställas på byggnadsverk vid nybyggnad, ombyggnad och annan ändring. En viktig nyhet är att det av bygglovsbeslutet uttryckligen ska framgå vad som förväntas av sökanden innan byggarbetet kan påbörjas. Samtidigt tydliggörs bestämmelserna om vilka handlingar som ska finnas med i en bygglovsansökan. Kontrollansvarig föreslås som ny beteckning på den som i dag kallas kvalitetsansvarig. Detta för att bättre knyta beteckningen till funktionen. Den kontrollansvariges uppgifter och kompetenskrav förändras något samtidigt som de förtydligas. För vissa enklare åtgärder behövs ingen kontrollansvarig.

En annan nyhet är att byggnadsnämnden, om det inte finns särskilda skäl emot det, ska meddela sitt beslut om bygglov inom tio veckor.

Vissa bestämmelser om bygglovsplikt bl.a. för andra anläggningar än byggnader flyttas till förordningsnivå. De nuvarande bestämmelserna om prövning av ”mindre avvikelser” från detaljplan vid bygglov ändras till sådana avvikelser som det finns särskilda skäl för. Ändringar av byggnader som i dag endast kräver byggnämnan enligt 9 kap. ska framöver benämnas anmälningspliktiga åtgärder. Justeringen är en följd av att nuvarande bestämmelser om byggnämnan före byggstart slopas. En ny bestämmelse införs med krav på underrättelse till bl.a. fastighetsägaren innan frågor om lov eller förhandsbesked avgörs. Beslut om bygglov ska kunna vinna laga kraft.

Liksom för processen för detaljplan förenklas och förtydligas hela byggprocessen. Om en sökt byggåtgärd är av enkel beskaffenhet, får kommunen besluta om byggstartbesked redan i samband med bygglovsbeslutet. I annat fall ska kommunen inom en kort tidsfrist kalla till ett tekniskt samråd. Det tekniska samrådet motsvarar det nuvarande byggsamrådet men i förslaget förtydligas innehållet i samrådet och vilka handlingar som ska gås igenom m.m. Det blir tydligare vad en kontrollplan ska innehålla. Efter det tekniska samrådet får startbesked ges, om förutsättningarna för detta är uppfyllda. Efter påbörjat byggarbete ska kommunen, om det inte bedöms obehövt, en gång under arbetets gång besöka byggarbetsplatsen för att förvissa sig om att beslutade föreskrifter i bygglovet eller byggstartbeskedet följs. Innan ett byggnadsverk får tas i bruk krävs ett slutbesked eller ett interimistiskt slutbesked. Slutbeskedet ska föregås av ett slutsamråd.

En byggsanktionsavgift ersätter de nuvarande tre olika avgiftsmöjligheterna. Avgiften ska tillfalla kommunen.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2011.

Innehåll

1	Beslut	7
2	Lagtext	8
2.1	Plan- och bygglag	8
2.2	Lag om ändring i miljöbalken	81
2.3	Lag om ändring i lagen (1933:269) om ägfred	85
2.4	Lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988) ...	86
2.5	Lag om ändring i väglagen (1971:948)	93
2.6	Lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144).....	95
2.7	Lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)	97
2.8	Lag om ändring i arbetsmiljölagen (1977:1160)	99
2.9	Lag om ändring i lagen (1979:558) om handikapp anpassad kollektivtrafik	100
2.10	Lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152)	101
2.11	Lag om ändring i lagen (1985:620) om vissa torvfyndigheter	105
2.12	Lag om ändring i konsumenttjänstlagen (1985:716)	106
2.13	Lag om ändring i lagen (1987:11) om exploateringssamverkan	107
2.14	Lag om ändring i lagen (1987:147) om regionplanering för kommunerna i Stockholms län	108
2.15	Lag om ändring i lagen (1988:950) om kulturminnen m.m.	110
2.16	Lag om ändring i prisregleringslagen (1989:978)	111
2.17	Lag om ändring i minerallagen (1991:45)	112
2.18	Lag om ändring i lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m.	114
2.19	Lag om ändring i lagen (1995:1649) om byggande av järnväg	116
2.20	Lag om ändring i lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning	117
2.21	Lag om ändring i lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster	119
2.22	Lag om ändring i lagen (2006:418) om säkerhet i vägtunnlar	121
2.23	Lag om ändring i lagen (2006:545) om skyddsrum	122
2.24	Lag om ändring i lagen (2008:112) om ekodesign	124
3	Ärendet och dess beredning	125
4	Behovet av en ny lag	127
5	De tekniska egenskapskraven på byggnadsverk tas in i plan- och bygglagen	129
6	Strukturen i den nya lagen	130
6.1	Allmänt	130
6.2	Lag eller förordning	135
7	Nya definitioner	141

8	Allmänna och enskilda intressen	157
9	Översiktsplan	169
9.1	Bakgrund och gällande bestämmelser	169
9.2	Översiktsplanens roll, innehåll och utformning	173
9.3	Samråd om kommunens förslag till översiktsplan	179
9.4	Utställning och granskning av kommunens förslag till översiktsplan	183
9.5	Antagande av översiktsplan	185
9.6	Ändring för en viss del av kommunen eller genom tillägg för ett särskilt intresse	186
9.7	Översyn av översiktsplanens aktualitet	188
10	Detaljplan och områdesbestämmelser	190
10.1	Bakgrund och gällande bestämmelser	190
10.2	Krav på reglering med detaljplan	193
10.3	Huvudmannaskapet för allmänna platser	196
10.4	Fastighetsplanebestämmelser i detaljplan	201
10.5	Övriga nya regleringsmöjligheter i en detaljplan	205
10.6	Detaljplanens omfattning och utformning	211
10.7	Ändring av detaljplan under genomförandetiden	218
10.8	Reglering med områdesbestämmelser	219
11	Arbetet med att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser ..	222
11.1	Bakgrund och gällande bestämmelser	222
11.2	Planbesked	222
11.3	Program, samråd, granskning och underrättelse om en detaljplan	231
11.4	Regler för ett ännu enklare planförfarande i vissa situationer	239
11.5	Upprättande av miljökonsekvensbeskrivning	244
11.6	Länsstyrelsens uppgifter under detaljplaneprocessen ..	244
12	Genomförandet av detaljplaner	247
13	Regionplaner	249
14	Kraven på byggnadsverk	251
14.1	Byggnadsverks utformning	251
14.2	Enkelt avhjälpna hinder	258
14.3	Byggnadsverks tekniska egenskaper	261
14.4	Flyttning av byggnadsverk	263
14.5	Underhåll av byggnadsverk	265
15	Bygglov, rivningslov och marklov m.m.	266
15.1	Bakgrund och gällande bestämmelser	266
15.2	Bygglovsplikt	269
15.3	Rivningslovsplikt	270
15.4	Marklovsplikt	270
15.5	Bygganmälan och anmälningsplikt	271
15.6	Villkorsbesked och förhandsbesked	273
15.7	Handläggningen av ärenden	275
15.8	Samordning av bygglovsärenden enligt plan- och bygglagen och anmälningsärenden enligt miljöbalken ..	279

15.9	Förutsättningar för bygglov.....	282
15.10	Förutsättningar för rivningslov.....	288
15.11	Beslutets innehåll och expediering.....	288
15.12	Laga kraft för lov och förhandsbesked.....	289
15.13	Giltighetstiden för lov.....	293
16	Genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder.....	293
16.1	Byggherrens ansvar för kontroll av genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder.....	293
16.2	Kontrollplan.....	297
16.3	Kontrollansvariga.....	302
16.4	Tekniskt samråd.....	307
16.5	Byggnadsnämndens startbesked.....	312
16.6	Utstakning.....	315
16.7	Arbetsplatsbesök.....	315
16.8	Kompletterande villkor.....	317
16.9	Slutsamråd.....	318
16.10	Byggnadsnämndens slutbesked.....	319
17	Tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder.....	325
17.1	Allmänt om tillsynen.....	325
17.2	Tillsynen över kommunala beslut.....	331
17.3	Förelägganden.....	334
17.4	Förbud mot användning av byggnadsverk.....	336
17.5	Byte av och ingripanden mot en kontrollant eller kontrollansvarig.....	336
17.6	Byggsanktionsavgifter.....	338
17.7	Tystnadsplikt.....	348
18	Byggnadsnämndens avgifter.....	349
19	Ny instansordning.....	350
20	Överklagande.....	351
20.1	Överklagande av kommunala beslut.....	351
20.2	Rätten att överklaga.....	357
21	Samordning mellan plan- och bygglagen och andra lagar.....	363
21.1	Samordning med miljöbalken.....	364
21.2	Samordning med trafiklagarna.....	370
22	Ändringar som en följd av tjänstedirektivet.....	371
23	Bemyndiganden.....	375
24	Ikraftträdande och övergångsbestämmelser.....	378
25	Ändring i lagen om byggförsäkring.....	380
26	Följändringar i andra lagar.....	383
27	Konsekvenser.....	386
27.1	Konsekvenser för staten.....	386
27.2	Konsekvenser för kommuner.....	387
27.3	Konsekvenser för företag.....	394
27.4	Konsekvenser för enskilda.....	405
27.5	Utbildning och information.....	410

27.6	Konsekvenser för miljön.....	410
27.7	Konsekvenser för bostadsbyggandet.....	411
27.8	EU-rätten.....	412
27.9	Övriga konsekvenser.....	413
28	Författningskommentarer	413
28.1	Förslaget till plan- och bygglag (2010:xx).....	413
28.2	Lagen om ändring i lagen (1993:320) om byggförsäkring, m.m.	496
28.3	Övriga lagändringar	496
29	Jämförelsetabell	497
29.1	Jämförelsetabell mellan ny plan- och bygglag (2010:xx) och plan- och bygglag (1987:10).....	497

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. plan- och bygglag,
2. lag om ändring i miljöbalken,
3. lag om ändring i lagen (1933:269) om ägofred,
4. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988),
5. lag om ändring i väglagen (1971:948),
6. lag om ändring ledningsrättslagen (1973:1144),
7. lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149),
8. lag om ändring i arbetsmiljölagen (1977:1160),
9. lag om ändring i lagen (1979:558) om handikappanpassad kollektivtrafik,
10. lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152),
11. lag om ändring i lagen (1985:620) om vissa torvfyndigheter,
12. lag om ändring i konsumenttjänstlagen (1985:716),
13. lag om ändring i lagen (1987:11) om exploateringssamverkan,
14. lag om ändring i lagen (1987:147) om regionplanering för kommunerna i Stockholms län,
15. lag om ändring i lagen (1988:950) om kulturminnen m.m.,
16. lag om ändring i prisregleringslagen (1989:978),
17. lag om ändring i minerallagen (1991:45),
18. lag om ändring i lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring m.m.,
19. lag om ändring i lagen (1995:1649) om byggande av järnväg,
20. lag om ändring i lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning,
21. lag om ändring i lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster,
22. lag om ändring i lagen (2006:418) om säkerhet i vägtunnlar,
23. lag om ändring i lagen (2006:545) om skyddsrum,
24. lag om ändring i lagen (2008:112) om ekodesign.

2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Plan- och bygglag

Härigenom föreskrivs följande.

1 kap. Syfte, innehåll och definitioner

1 § I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med beaktande av den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

2 § Det är en kommunal angelägenhet att besluta om planläggning av användningen av mark och vatten enligt denna lag.

3 § Lagen innehåller bestämmelser

1. om lagens syfte och innehåll och med definitioner för tillämpningen (1 kap.),
2. om allmänna och enskilda intressen som måste beaktas (2 kap.),
3. om översiktsplan (3 kap.),
4. om reglering med detaljplan och områdesbestämmelser (4 kap.),
5. om arbetet med att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser (5 kap.),
6. om genomförandet av detaljplaner (6 kap.),
7. om regionplanering (7 kap.),
8. om krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser (8 kap.),
9. om bygglov, rivningslov och marklov m.m. (9 kap.),
10. om genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder (10 kap.),
11. om tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder (11 kap.),
12. om byggnadsnämnden (12 kap.),
13. om överklagande (13 kap.),
14. om skadeersättning och inlösen (14 kap.),
15. om domstolsprövning m.m. (15 kap.), och
16. med bemyndiganden m.m. (16 kap.).

4 § I denna lag avses med

allmänna platser: gator, vägar, parker, torg och andra områden som enligt en detaljplan är avsedda för ett gemensamt behov,

bebygga: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk,

bebyggelse: en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader,

byggherre: den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten,

byggnad: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är så stor att människor kan uppehålla sig i den,

byggnadsverk: en byggnad eller annan anläggning,

byggnadsnämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt denna lag,

byggprodukt: en produkt som är avsedd att stadigvarande ingå i ett byggnadsverk,

detaljplan: en plan som avses i 4 kap. 1 §,

genomförandetiden: den tid för genomförandet av en detaljplan som ska bestämmas enligt 4 kap. 21–25 §§,

kvartersmark: mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde,

miljönämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter på miljö- och hälsoskyddsområdet,

nybyggnad: uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats,

ombyggnad: ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas,

områdesbestämmelser: bestämmelser som avses i 4 kap. 41 §,

regionplan: en plan som avses i 7 kap.,

regionplaneorgan: sådant organ som avses i 7 kap.,

sammanhållen bebyggelse: bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark,

tillbyggnad: ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym,

tomt: ett område som omfattar mark avsedd för ett eller flera byggnadsverk och mark som ligger i direkt anslutning till byggnadsverken och behövs för att byggnadsverken ska kunna användas för avsett ändamål,

underhåll: en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde,

ändring av en byggnad: en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde, och

översiktsplan: en plan som avses i 3 kap.

5 § Om en fastighet har upplåtits med tomträtt, ska det som sägs i denna lag om fastighetsägaren eller fastigheten tillämpas på tomträtts-havaren eller tomträtten. En tomträtts-havare är dock inte skyldig att bekosta anläggande av gator och andra allmänna platser.

6 § Den som innehar egendom med ständig besittningsrätt eller med fideikommissrätt eller på grund av testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer någon ska vid tillämpning av denna lag anses som egendomens ägare.

2 kap. Allmänna och enskilda intressen

1 § Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska man beakta både allmänna och enskilda intressen.

2 § Planläggning och annan prövning enligt denna lag ska medföra att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

3 § Planläggning enligt denna lag ska med beaktande av natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt, och
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens.

De intressen som anges i första stycket 1–4 ska även beaktas vid annan prövning enligt denna lag.

4 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska man se till att mark bebyggs endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

5 § Planläggning och annan prövning enligt denna lag ska medföra att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

6 § Planläggning och annan prövning enligt denna lag ska medföra att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,

3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,

4. behovet av hushållning med energi och vatten och av att få goda klimatiska och hygieniska förhållanden,

5. möjligheterna att hantera avfall,

6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,

7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och

8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

7 § Planläggning och annan prövning enligt denna lag ska göras med hänsyn till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns

1. gator och vägar,

2. torg,

3. parker och andra grönområden,

4. lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse, och

5. möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service.

8 § Vid planläggning och annan prövning enligt denna lag ska man i fråga om byggnadsverk som placeras under markytan i skäligen omfattning se till att inte försvåra användningen av marken ovanför.

9 § Planläggning av mark och vattenområden eller lokalisering, placering eller utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

10 § Vid planläggning och annan prövning enligt denna lag ska miljö kvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken följas.

11 § Vid planläggning och annan prövning enligt denna lag som avser en användning av ett mark- eller vattenområde som också har prövats eller ska prövas enligt annan lag, ska man sträva efter att på lämpligt sätt samordna arbetet så att dubbelarbete undviks.

3 kap. Översiktsplan

1 § Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunen.

2 § I översiktsplanen ska inriktningen anges för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska ge vägledning för beslut om användningen av mark- och vattenområden och om hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

3 § Översiktsplanen är inte bindande.

4 § Kommunen ska i översiktsplanen redovisa sin bedömning av hur man kommer att tillgodose de allmänna intressen som enligt 2 kap. ska beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområden. I redovisningen ska riksintressen enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken anges särskilt.

5 § Av översiktsplanen ska framgå

1. grunddragen i fråga om den avsedda användningen av mark- och vattenområden,

2. kommunens syn på hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras,

3. hur kommunen avser att tillgodose de redovisade riksintressena och följa gällande miljö kvalitetsnormer,

4. hur kommunen i den fysiska planeringen avser att ta hänsyn till och samordna översiktsplanen med relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling inom kommunen, och

5. sådana områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 7 kap. 18 e § första stycket miljöbalken.

6 § Översiktsplanen ska utformas så att innebörden och konsekvenserna av den tydligt framgår.

Förslag till översiktsplan

7 § Innan kommunen antar en översiktsplan eller en ändring i den ska kommunen

1. upprätta ett förslag till plan eller ändring som uppfyller kraven i 4–6 §§,

2. vid upprättandet av förslaget samråda med myndigheter, kommuner och andra som är berörda enligt 9–11 §§, och

3. ställa ut förslaget och låta det granskas enligt 12–18 §§.

8 § Om planförslaget kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken, ska kommunen se till att upprättandet, samrådet och granskningen innebär att bestämmelserna i 6 kap. 11–18 och 22 §§ miljöbalken är uppfyllda innan förslaget antas. Om en miljökonsekvensbeskrivning upprättas ska den finnas tillsammans med planförslaget och anses utgöra en del av förslaget.

Samråd om kommunens förslag

9 § När kommunen upprättar ett förslag till översiktsplan eller ändring i planen ska kommunen samråda med länsstyrelsen samt med de berörda

kommuner, regionplaneorgan och kommunala organ i övrigt som har ansvar för regionalt tillväxtarbete och transportinfrastrukturplanering. Kommunen ska också ge kommunens medlemmar, de andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle att delta i samrådet.

Syftet med samrådet är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

I samrådet bör kommunen redovisa motiven för förslaget och det planeringsunderlag som har betydelse från nationell, regional, mellankommunal eller annan synpunkt eller som i övrigt behövs för att bedöma förslagets innebörd och konsekvenser.

10 § Under samrådet ska länsstyrelsen särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen,
2. tillhandahålla underlag för kommunens bedömningar och ge råd i fråga om sådana allmänna intressen enligt 2 kap. som bör beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområden,
3. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att redovisningen av områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen är förenlig med 7 kap. 18 e § första stycket miljöbalken,
4. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
5. verka för att bebyggelse och byggnadsverk inte blir olämpliga med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

11 § Kommunen ska redovisa resultatet av samrådet i en samrådsredogörelse som också ska innehålla de förslag som framförda synpunkter har gett anledning till. En samrådsredogörelse ska finnas tillsammans med planförslaget.

Utställning och granskning av kommunens förslag

12 § Kommunen ska under minst två månader ställa ut planförslaget och de handlingar som enligt 8 och 11 §§ ska finnas tillsammans med planförslaget.

13 § Kommunen ska kungöra utställningen av planförslaget före utställningstidens början. Kommunen ska anslå kungörelsen på kommunens anslagstavla och införa den i en ortstidning. Av kungörelsen ska det framgå var utställningen äger rum samt inom vilken tid, på vilket sätt och till vem synpunkter på förslaget ska lämnas.

För kungörandet gäller det som är föreskrivet i lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.

14 § Innan planförslaget ställs ut ska kommunen skicka planförslaget och de övriga handlingar som enligt 12 § ska finnas med i utställningen samt kungörelsen enligt 13 § till länsstyrelsen och till de kommuner och kommunala organ enligt 9 § som berörs.

15 § Den som vill lämna synpunkter på planförslaget ska göra det skriftligen under utställningstiden.

16 § Länsstyrelsen ska under utställningstiden avge ett granskningsyttrande över planförslaget.

Av yttrandet ska det framgå om

1. förslaget inte tillgodoser ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken,
2. förslaget kan medverka till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
3. redovisningen av områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen inte är förenlig med 7 kap. 18 e § första stycket miljöbalken,
4. sådana frågor rörande användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt, och
5. en bebyggelse eller ett byggnadsverk blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

17 § Efter utställningstiden ska kommunen i ett särskilt utlåtande sammanställa de synpunkter som kommit fram och redovisa de förslag som synpunkterna gett anledning till.

18 § Om planförslaget ändras väsentligt efter utställningen, ska kommunen ställa ut förslaget på nytt.

Antagande

19 § Översiktsplanen och ändringar av den ska antas av kommunfullmäktige.

20 § Kommunen ska redovisa länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 16 § tillsammans med översiktsplanen. Om länsstyrelsen inte har godtagit planen i en viss del, ska det anmärkas i planen.

21 § Ett beslut att anta eller ändra översiktsplanen gäller först sedan beslutet har vunnit laga kraft.

22 § När ett beslut att anta eller ändra översiktsplanen har vunnit laga kraft, ska kommunen utan dröjsmål skicka följande handlingar till Boverket och länsstyrelsen samt de berörda kommuner, regionplaneorgan och kommunala organ i övrigt som har ansvar för regionalt tillväxtarbete och transportinfrastrukturplanering:

1. översiktsplanen,
2. den samrådsredogörelse som avses i 11 §,
3. det granskningsyttrande som avses i 16 §,
4. det utlåtande som avses i 17 §, och
5. ett protokollsutdrag med beslutet.

Ändringar för en viss del av kommunen eller genom tillägg för ett särskilt intresse

23 § Om inte annat följer av 24–26 §§, ska det som sägs om översiktsplanen i 1–22 §§ också gälla när planen ändras för en viss del av kommunen eller genom ett tillägg för att tillgodose ett särskilt allmänt intresse.

En ändring av planen för en viss del av kommunen får redovisas med en annan detaljeringsgrad för det aktuella området än för översiktsplanen i övrigt.

Om planen innebär en ändring av den gällande översiktsplanen ska sambanden med och konsekvenserna för översiktsplanen som helhet redovisas.

24 § Om ett förslag till ändring avser endast en viss del av kommunen, får kommunen kungöra förslaget i stället för att ställa ut det enligt 12 §. Det som sägs i 12 § om vad som ska finnas med i utställningen ska i så fall tillämpas på de handlingar som ska finnas tillgängliga för granskning.

I stället för det som sägs i 13 § första stycket ska kungörelsen anslås på kommunens anslagstavla och föras in i en ortstidning. Av kungörelsen ska det framgå

1. var området för ändringen ligger,
2. var förslaget finns tillgängligt för granskning,
3. att den som vill granska förslaget och lämna synpunkter får göra det inom en viss tid (granskningstid) som ska vara minst sex veckor, och
4. till vem synpunkter på förslaget ska lämnas.

25 § Om kommunen kungör ett förslag enligt 24 §, ska kommunen i stället för det som sägs i 14 §

1. senast den dag då kungörandet sker skicka ett meddelande om innehållet i kungörelsen till länsstyrelsen samt till de kommuner och kommunala organ enligt 9 § som berörs, och

2. under granskningstiden se till att förslaget finns tillgängligt för den som vill granska det.

26 § Om kommunen kungör ett förslag enligt 24 §, ska det som sägs i 15–17 §§ om utställningstiden i stället avse granskningstiden. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningstiden, får kommunen i stället för det som sägs i 18 § kungöra det ändrade förslaget.

Översyn av planens aktualitet

27 § Kommunfullmäktige ska minst en gång under mandattiden pröva om översiktsplanen är aktuell i förhållande till kraven i 5 §.

28 § Länsstyrelsen ska minst en gång under den mandattid som avses i 27 § redovisa sina synpunkter i fråga om sådana statliga och mellankommunala intressen som kan ha betydelse för översiktsplanens aktualitet. Synpunkterna ska redovisas i en sammanfattande redogörelse till kommunen. Av redogörelsen ska det framgå hur synpunkterna förhåller sig till översiktsplanen.

Länsstyrelsen ska lämna en sådan redogörelse till kommunen också när kommunen begär det.

4 kap. Reglering med detaljplan och områdesbestämmelser

1 § Inom kommunen får mark- och vattenområdets användning, bebyggelse och byggnadsverk regleras med detaljplaner eller områdesbestämmelser enligt det som följer av detta kapitel.

Krav på reglering med detaljplan

2 § Kommunen ska pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning med en detaljplan för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,

2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang, och

3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om

a) byggnadsverket är en byggnad eller kräver bygglov enligt 9 kap. eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, och

b) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för byggande.

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan, om tillkomsten av byggnadsverket kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

3 § Kommunen ska pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för ett vindkraftverk med en detaljplan, om

1. vindkraftverket omfattas av krav på bygglov eller anmälan enligt föreskrifter som regeringen har meddelat med stöd av 16 kap. 7 eller 8 §,

2. det råder stor efterfrågan på området för byggande, och

3. tillkomsten av kraftverket inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov, förhandsbesked eller anmälan.

4 § Trots 2 och 3 §§ behöver reglering inte göras med detaljplan, om tillräcklig reglering har gjorts med områdesbestämmelser.

5 § I detaljplanen ska kommunen

1. bestämma och ange gränserna för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden,

2. bestämma användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för, och

3. bestämma användningen av kvartersmark och vattenområden.

Bestämmelser om markreservat och allmänna platser

6 § I detaljplanen får kommunen bestämma markreservat för sådana trafik- och väganläggningar, energianläggningar, anordningar för elektrotekniska kommunikationsnät och ledningar som behövs för allmänt ändamål.

7 § Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser.

Trots första stycket får kommunen i detaljplanen bestämma att kommunen inte ska vara huvudman för en eller flera allmänna platser, om det finns särskilda skäl.

8 § I detaljplanen får kommunen bestämma

1. skydd för allmänna platser som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, och
2. användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen inte ska vara huvudman för.

9 § I detaljplanen får kommunen bestämma krav på stängsel samt utfarter eller andra utgångar mot allmänna platser.

Bestämmelser om markytan

10 § I detaljplanen får kommunen bestämma krav på vegetation och på markytans utformning och höjdläge.

Bestämmelser om byggandets omfattning och byggnadsverks användning

11 § I detaljplanen får kommunen vid behov bestämma

1. byggandets omfattning över och under markytan, och
2. byggnaders användning, och
3. i fråga om bostadsbyggnader, andelen lägenheter av olika slag och lägenheternas storlek.

Bestämmelser om skydd mot störningar

12 § Om det finns särskilda skäl, får kommunen i detaljplanen bestämma

1. högsta tillåtna värden för störningar eller risker genom luftförorening, buller, skakning, ljus eller annat liknande som omfattas av 9 kap. miljöbalken och skyddsåtgärder för att motverka sådana störningar från omgivningen, och
2. skyddsåtgärder för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion.

Bestämmelser om parkering

13 § I detaljplanen får kommunen bestämma

1. de krav i fråga om att ordna utrymme för parkering, lastning och lossning som behövs för uppfylla 8 kap. 9 § första stycket 4,
2. placeringen och utformningen av parkeringsplatser, och
3. att viss mark eller vissa byggnader inte får användas för parkering.

Bestämmelser om bygglov, rivningslov och marklov

14 § I detaljplanen får kommunen bestämma att bygglov till åtgärder som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att

1. en viss anläggning för trafik, energi- eller vattenförsörjning eller avlopp, som kommunen inte ska vara huvudman för har kommit till stånd,
2. ett visst byggnadsverk på tomten har rivits, byggts om eller fått den ändrade användning som anges i planen,
3. utfarten eller en annan utgång från fastigheten har ändrats,

4. en markförorening har avhjälppts, om markens lämplighet för byggande kan säkerställas med det, eller

5. en skydds- eller säkerhetsanläggning har genomförts på tomten, om markens lämplighet för byggande kan säkerställas med det.

15 § I detaljplanen får kommunen bestämma omfattningen av kraven på

1. bygglov enligt det som anges i 9 kap. 7 och 8 §§,
2. rivningslov enligt 9 kap. 10 § första stycket 1 och andra stycket, och
3. marklov enligt 9 kap. 11 och 12 §§.

Bestämmelser om placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter

16 § I detaljplanen får kommunen

1. bestämma om placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter,

2. i fråga om byggnadsverk ange de områden och i övrigt bestämma de preciserade krav som behövs för att följa förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 §, kraven på varsamhet enligt 8 kap. 14 § eller kravet på skydd för ett bebyggelseområdes särskilda värden enligt 2 kap. 6 § andra stycket,

3. bestämma att byggnader som omfattas av förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § inte får rivas,

4. bestämma omfattningen av skyddet av tomter enligt 8 kap. 13 § andra stycket 2 och bestämma preciserade krav för att följa förbudet mot förvanskning av sådana tomter eller som annars behövs för att följa kravet på skydd för ett bebyggelseområdes särskilda värden enligt 2 kap. 6 andra stycket, och

5. i fråga om andra ändringar av byggnader än tillbyggnader bestämma sådana krav på byggnadsverk som avses i 16 kap. 2 och 5 §§ och bestämma undantag från sådana krav.

Bestämmelser om strandskydd

17 § I detaljplanen får man bestämma att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs för ett område, om det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. En bestämmelse om upphävande får dock inte avse ett sådant område som enligt 7 kap. 18 § första stycket 2 miljöbalken omfattas av länsstyrelsens beslutanderätt.

Bestämmelserna i 7 kap. 18 c–18 g §§ miljöbalken ska tillämpas i fråga om en sådan detaljplanebestämmelse som avses i första stycket.

Bestämmelser om fastighetsindelning m.m.

18 § I detaljplanen får kommunen bestämma en största eller minsta storlek på fastigheter, bestämma markreservat för gemensamhetsanläggningar samt, om det behövs för genomförandet av en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta detaljplanens genomförande, bestämma

1. hur området ska vara indelat i fastigheter,

2. de servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter som ska bildas, ändras eller upphävas,

3. de anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar, och

4. de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningarna och de utrymmen som ska tas i anspråk för anläggningarna.

En detaljplanebestämmelse om markens indelning i fastigheter eller om servitut eller liknande särskilda rättigheter ska vara förenlig med 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

En detaljplanebestämmelse om inrättande av en gemensamhetsanläggning ska vara förenlig med 5 och 6 §§ anläggningslagen (1973:1149). En detaljplanebestämmelse om ledningsrätt ska vara förenlig med 6 § ledningsrättslagen (1973:1144).

19 § I detaljplanen får kommunen bestämma att planen får genomföras med exploateringssamverkan enligt det som följer av 6 kap. 2 §.

20 § Om detaljplanen antas efter det att ett exploateringsbeslut enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan har vunnit laga kraft, ska kommunen i planen ange att den ska genomföras enligt den lagen.

Om mark ska tas i anspråk från någon fastighet vars ägare inte deltar i samverkan, ska planen innehålla en uppgift om det.

Detaljplanens genomförandetid

21 § I detaljplanen ska kommunen ange en genomförandetid. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen, men tiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

Tiden räknas från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Om någon del av planen får genomföras tidigare på grund av ett förordnande enligt 13 kap. 18 § andra stycket, räknas tiden från den dag då genomförandet får påbörjas.

Trots andra stycket, får kommunen i planen bestämma att tiden ska räknas från en senare tidpunkt eller bestämma olika tider för skilda områden av planen.

22 § Om detaljplanen ändras, ska det som gäller i fråga om planens genomförandetid också gälla för de frågor som ändringen avser.

Om planen vid planändringen inte innehåller någon angiven genomförandetid, ska kommunen bestämma en särskild genomförandetid för de frågor som ändringen avser. Tiden ska bestämmas på det sätt som sägs i 21 §.

23 § Om detaljplanen saknar uppgift om genomförandetidens längd, är den femton år. Om planen saknar uppgift om när tiden ska börja räknas, ska den räknas från den dag som följer av 21 § andra stycket.

24 § Innan genomförandetiden har gått ut kan den förlängas med högst fem år i sänder. Efter det att genomförandetiden har gått ut, kan den förnyas med högst fem år i sänder.

En förlängning eller förnyelse får avse ett visst område av detaljplanen.

25 § Om man i fråga om en viss fastighet har påbörjat åtgärder för att genomföra detaljplanen men inte hinner fullfölja åtgärderna före genomförandetidens utgång och förseningen beror på omständigheter som kommunen råder över, ska kommunen förlänga genomförandetiden för den fastigheten. Förlängningen ska ske med den tid som är skälig.

En ansökan om förlängning ska göras före genomförandetidens utgång.

Bestämmelser om tillfällig användning

26 § I detaljplanen får kommunen bestämma tillfällig användning av mark eller byggnader som inte genast behöver tas i anspråk för det ändamål som anges i planen.

27 § Den tid som den tillfälliga användningen får pågå ska bestämmas i planen. Tiden får bestämmas till högst tio år och ska räknas från den dag som följer av 21 § andra eller tredje stycket.

28 § Om detaljplanen saknar uppgift om hur lång tid en tillfällig användning får pågå, är tiden fem år.

29 § Tiden för tillfällig användning får förlängas med högst fem år i sänder. Den sammanlagda tiden får dock inte överstiga tjugo år.

Detaljplanens omfattning och utformning

30 § En detaljplan ska bestå av en karta över det område som planen omfattar (plankarta) och de bestämmelser i övrigt som behövs. Av plankartan ska det framgå hur planområdet delas upp på mark för skilda ändamål och vilka bestämmelser som gäller för olika områden.

Om det behövs för att planen ska bli tydlig, får reglering av frågor som avses i 18 § andra stycket redovisas på en särskild plankarta.

31 § En beskrivning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras (planbeskrivning) ska finnas tillsammans med planen.

32 § En detaljplan får omfatta endast en begränsad del av kommunen. Planen får inte omfatta ett större område än vad som är befogat med hänsyn till syftet med planen och den tid för att genomföra den som ska bestämmas enligt 21 §.

Den avsedda regleringen av bebyggelsen och miljön i övrigt ska tydligt framgå av planen.

Detaljplanen får inte vara mer detaljerad än vad som är nödvändigt med hänsyn till syftet med den.

33 § Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av

1. planeringsförutsättningarna,
2. planens syfte,
3. hur planen är avsedd att genomföras,
4. de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser, och

5. om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för det.

Planbeskrivningen ska innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen.

Av redovisningen av hur planen är avsedd att genomföras ska framgå de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

34 § Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan, ska redovisningen enligt 33 § första stycket 4 i fråga om miljökonsekvenserna ha det innehåll som följer av 6 kap. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken.

Utöver det som följer av 6 kap. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken ska beskrivningen av detaljplanens miljökonsekvenser uppfylla kraven i 6 kap. 7 § första och andra styckena miljöbalken, om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för

1. industriändamål,
2. ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat projekt för sammanhållen bebyggelse,
3. en skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggningar,
4. en hamn för fritidsbåtar,
5. ett hotellkomplex eller en fritidsby med tillhörande anläggningar, utanför sammanhållen bebyggelse,
6. en permanent campingplats,
7. en nöjespark, eller
8. en djurpark.

35 § Redovisningen enligt 33 § första stycket 4 behöver inte innehålla någon miljökonsekvensbeskrivning som är särskilt upprättad för detaljplaneärendet, om planen är en sådan som avses i 5 kap. 7 § 2 eller 3 och miljökonsekvensbeskrivningen i det andra ärendet återges i och är aktuell för detaljplaneärendet.

36 § Detaljplanen ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderäts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

I de delar som planen medför att mark eller annat utrymme eller särskild rätt till mark eller annat utrymme kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 3, 4, 5, 14 eller 17 § ska planen vara utformad så att de fördelar som kan vinnas med den överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda.

37 § Detaljplanen får innebära en närmare bestämning av möjligheterna att bedriva handel endast om det finns skäl av betydande vikt.

Detaljplanens giltighet

38 § Detaljplanen får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon berörd fastighetsägare motsätter sig det.

Första stycket gäller inte om ändringen eller upphävandet behövs

1. på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen, eller
2. för införande av bestämmelser enligt 18 § andra stycket.

39 § Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

40 § De rättigheter som har uppkommit genom detaljplanen hindrar inte att man ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång.

Områdesbestämmelser

41 § Trots kraven på detaljplan i 2 och 3 §§, får kommunen anta områdesbestämmelser för att i vissa avseenden reglera begränsade områden av kommunen som inte omfattas av en detaljplan.

42 § Med områdesbestämmelser får kommunen endast reglera

1. grunddragen för användningen av mark- och vattenområden för bebyggelse, fritidsanläggningar, kommunikationsleder och andra jämförliga ändamål, om det behövs för att säkerställa syftet med översiktsplanen eller för att tillgodose ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken,

2. användningen och utformningen av allmänna platser och, i samband med det, skydd för allmänna platser som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt,

3. största tillåtna byggnads- eller bruksarean för fritidshus och storleken på tomter för sådana hus,

4. omfattningen av kraven på bygglov enligt det som anges i 9 kap. 7 och 8 §§, rivningslov enligt 9 kap. 10 § första stycket 2 och marklov enligt 9 kap. 13 §,

5. placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter och i samband med det bestämma

a) krav på vegetation och på markytans utformning och höjdläge inom sådana områden som anges i 9 kap. 13 §,

b) krav på skyddsanordningar för att motverka sådana störningar från omgivningen som avses i 12 § 1, och

c) sådant som enligt 16 § 2–5 får bestämmas i en detaljplan, och

6. om exploateringssamverkan.

En bestämmelse som exploateringssamverkan enligt första stycket 6 ska uppfylla de krav som enligt 6 kap. 2 § gäller för detaljplanebestämmelser om exploateringssamverkan. Det som där sägs om detaljplan ska på motsvarande sätt tillämpas på områdesbestämmelserna.

43 § Kommunen ska redovisa områdesbestämmelserna och skälen för dem i en särskild handling. Handlingen ska utformas så att det tydligt framgår hur bestämmelserna reglerar miljön.

Ett beslut om att ändra eller upphäva områdesbestämmelser och skälen för det ska också redovisas i en särskild handling.

5 kap. Arbetet med att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser

1 § Detta kapitel innehåller bestämmelser om antagande, ändring och upphävande av en detaljplan eller områdesbestämmelser samt om möjligheten att få besked från kommunen när det gäller att inleda ett sådant planläggningsarbete.

Planbesked

2 § Om det begärs av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs, ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att påbörja ett sådant planläggningsarbete.

3 § En begäran om planbesked ska vara skriftlig och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet för den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs.

Om åtgärden avser ett byggnadsverk, ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning.

4 § När kommunen har fått en begäran om planbesked som uppfyller kraven i 3 § ska kommunen ge sitt planbesked inom fyra månader, om kommunen och den som har gjort begäran inte kommer överens om något annat.

5 § Av planbeskedet ska det framgå om kommunen kommer att påbörja ett planläggningsarbete eller inte.

Om kommunen avser att påbörja ett planläggningsarbete, ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då arbetet enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser.

Om kommunen inte avser att påbörja ett planläggningsarbete, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

Processen före det att en detaljplan antas

6 § Innan kommunen antar en detaljplan ska kommunen ha tagit fram ett planförslag, samrått om förslaget, kungjort det och låtit det granskas enligt det som följer av 7–37 §§.

7 § Arbetet med att ta fram en detaljplan får förenklas i den utsträckning som särskilt anges i detta kapitel (enkelt planförfarande), om planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16 § och

1. har liten betydelse, inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och saknar intresse för allmänheten,

2. enbart gäller en verksamhet som har tillståndsprövats eller ska tillståndsprövas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken, eller

3. enbart gäller åtgärder som har prövats eller ska prövas genom upprättande och fastställande av en arbetsplan enligt väglagen (1971:948) eller en järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

Underlag för detaljplanearbetet

8 § I arbetet med att ta fram en detaljplan ska det finnas en eller flera kartor som är lämpliga för ändamålet (grundkartor) och en fastighetsförteckning.

9 § Av fastighetsförteckningen ska det framgå

1. vilka fastigheter som är berörda, vilken berörd mark som är samfällid för flera fastigheter och vilka allmänna vattenområden som är berörda,

2. vilka som är ägare till de fastigheter, den mark och de områden i övrigt som avses i 1,

3. vilka som är innehavare av någon särskild rätt till den egendom som avses i 1, om den särskilda rätten är något annat än en bostadsrätt eller hyresrätt, och

4. vilka gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (1973:1149) som är berörda och vilka som är ägare till de fastigheter som deltar i anläggningarna.

Om en samfällighet, särskild rätt eller gemensamhetsanläggning som avses i första stycket förvaltas av en samfällighetsförening enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, ska man i förteckningen ange föreningen i stället för ägare eller innehavare.

10 § Om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet, ska kommunen ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program.

Samråd

11 § I arbetet med att ta fram ett program enligt 10 § eller ett förslag till en detaljplan ska kommunen samråda med

1. länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner som berörs,

2. de kända sakägarna och de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs,

3. de kända organisationer av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för en berörd fastighet eller, om någon förhandlingsordning inte gäller, som är anslutna till en riksorganisation inom vars verksamhetsområde en berörd fastighet är belägen, och

4. de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget.

För samråd enligt första stycket 2–4 är det tillräckligt att kommunen ger tillfälle till samråd.

Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, ska samrådet genomföras så att det uppfyller bestämmelserna i 6 kap. 6 §, 13 § andra stycket och 15 § miljöbalken.

12 § Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

13 § I ett samråd om en detaljplan ska kommunen redovisa planförslaget, motiven för förslaget och det planeringsunderlag som har betydelse. Om det finns ett program enligt 10 §, ska programmet redovisas. Om det finns en beskrivning av planens miljökonsekvenser, ska beskrivningen redovisas.

14 § I samrådet ska länsstyrelsen särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen,
2. ge råd om tillämpningen av 2 kap.,
3. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
4. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
5. verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

15 § För ett planförslag som avses i 7 § 1 är det, i stället för det som sägs i 11 och 13 §§, tillräckligt att kommunen underrättar länsstyrelsen, kända sakägare och dem som anges i 11 § första stycket 3 och 4 och ger dem tillfälle till samråd om förslaget.

16 § För ett planförslag som avses i 7 § 2 eller 3 behöver samråd enligt 11–15 §§ endast ske om prövningen av det andra ärendet är avslutad och

1. den miljökonsekvensbeskrivning som finns i det ärendet inte längre är aktuell för detaljplaneärendet, eller
2. samråd inte har skett i det andra ärendet med alla dem som ska omfattas av samråd enligt 11 §.

I ett fall som avses i första stycket 2 är det tillräckligt att komplettera detaljplaneärendet så att samråd sker med dem som inte omfattades av samrådet i det andra ärendet.

17 § Kommunen ska redovisa de synpunkter som kommit fram i samrådet samt de kommentarer och förslag som kommunen har med anledning av synpunkterna. Redovisningen ska göras samlat för alla synpunkter som har kommit fram (samrådsredogörelse).

Om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, ska samrådsredogörelsen utformas så att den också uppfyller kraven i 6 kap. 16 § andra stycket miljöbalken.

Kungörelse och granskning

18 § När samrådet är klart enligt det som följer av 11–17 §§ ska kommunen kungöra sitt förslag till detaljplan och låta det granskas under en viss tid (granskningstid) som ska vara minst tre veckor.

Om förslaget är ett sådant som avses i 7 § 1 behöver en kungörelse dock inte ske. I stället ska kommunen ge dem som har underrättats enligt 15 § tillfälle att godkänna förslaget eller att inom två veckor granska det

och lämna synpunkter. Denna granskningstid får göras kortare, om alla berörda är överens om det.

19 § Kungörelsen ska anslås på kommunens anslagstavla och föras in i en ortstidning. Av kungörelsen ska det framgå

1. var området för detaljplanen ligger,
2. om förslaget avviker från översiktsplanen,
3. vilken mark eller särskild rätt till mark som kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 3–5 §§,
4. var förslaget finns tillgängligt för granskning och hur lång granskningstiden är,
5. att den som vill granska förslaget och lämna synpunkter får göra det under granskningstiden,
6. till vem synpunkter på förslaget ska lämnas, och
7. att den som inte senast under granskningstiden har lämnat någon synpunkt på förslaget enligt 13 kap. 12 § kan förlora rätten att överklaga beslut att anta planen.

För kungörandet ska man tillämpa lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.

Om förslaget är ett sådant som avses i 7 § 2 eller 3, får kungörandet samordnas med det kungörande som ska ske i det andra ärendet.

20 § Kommunen ska senast den dag då kungörandet sker skicka ett meddelande om innehållet i kungörelsen till kända sakägare och dem som anges i 11 § första stycket 3 och 4.

Kommunen ska också skicka förslaget och samrådsredogörelsen enligt 17 § till länsstyrelsen och de kommuner som berörs.

21 § Under granskningstiden ska kommunen se till att förslaget finns tillgängligt för den som vill granska det. Kommunen ska också se till att samrådsredogörelsen enligt 17 § och de underlag som avses i 8–10 §§ finns tillgängliga liksom det planeringsunderlag i övrigt som kommunen anser har betydelse för bedömningen av förslaget.

Om förslaget är ett sådant som avses i 7 § 2 eller 3 och kungörandet har samordnats enligt 19 § tredje stycket, får kommunen fullgöra sin skyldighet enligt första stycket genom att hålla en kopia av handlingarna i det andra ärendet tillgängliga i den mån informationen finns där.

22 § Under granskningstiden ska länsstyrelsen yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
3. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
4. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller
5. en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

23 § Efter granskningstiden ska kommunen göra ett granskningsutlåtande. Det ska innehålla en sammanställning av de skriftliga synpunkter som har kommit in under granskningstiden och en redovisning av kommunens förslag med anledning av synpunkterna.

Om förslaget är ett sådant som avses i 7 § 2 eller 3 och kungörandet har samordnats enligt 19 § tredje stycket, ska granskningsutlåtandet också behandla de skriftliga synpunkter som har kommit in i det andra ärendet och har betydelse för detaljplaneprovningen.

24 § Kommunen ska snarast möjligt skicka granskningsutlåtandet eller ett meddelande om var det finns tillgängligt till dem som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda.

Granskningsutlåtandet ska finnas tillsammans med övriga handlingar i ärendet.

25 § Om kommunen efter granskningstiden ändrar sitt förslag väsentligt, ska kommunen kungöra och låta granska det ändrade förslaget enligt 18–24 §§.

Föreläggande om anspråk på ersättning eller inlösen

26 § Innan en detaljplan antas som kan medföra en sådan skada som avses i 14 kap. 9, 10, 14 eller 15 §, får kommunen förelägga den som kan komma att drabbas av skadan att inom en viss tid anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen.

Föreläggandet ska innehålla upplysningar om de bestämmelser som avses att bli antagna, ändrade eller upphävda. Tidsfristen för anmälan ska bestämmas till minst två månader.

Antagandet av en detaljplan

27 § En detaljplan ska antas av kommunfullmäktige, men kommunfullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta planer som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse.

28 § Om kommunen för genomförandet av detaljplanen har ansökt om ett sådant beslut av länsstyrelsen som avses i 6 kap. 6 § om skyldighet att upplåta eller avstå från mark eller annat utrymme, ska kommunen vänta med att anta planen till dess länsstyrelsens beslut har vunnit laga kraft.

29 § Kommunen ska skicka ett meddelande om att planen har antagits till

1. länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten,
2. de kommuner och regionplaneorgan som är berörda, och
3. dem som anges i 11 § första stycket 2 och 3 och föreningar som får överklaga enligt 13 kap. 13 eller 14 § och
 - a) senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda, eller
 - b) har rätt att överklaga beslutet enligt 13 kap. 12 § andra stycket 1.

Meddelandet ska innehålla ett protokollsutdrag med beslutet och upplysningar om vad man måste göra om man vill överklaga beslutet.

Kommunen ska till länsstyrelsen skicka det granskningsutlåtande som avses i 23 § tillsammans med meddelandet om att planen har antagits, om kommunen inte har sänt utlåtandet tidigare enligt 24 §.

30 § Meddelandet enligt 29 § ska skickas senast dagen efter det att justeringen av protokollet med beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

31 § Om detaljplanen ska vara miljökonsekvensbeskriven enligt 4 kap. 34 §, ska kommunen när planen har antagits lämna information om det till den myndighet som avses i 6 kap. 8 § andra stycket miljöbalken.

32 § När beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft ska kommunen

1. anteckna på planhandlingarna det datum då planen vann laga kraft och, om ett förordnande enligt 13 kap. 18 § andra stycket har meddelats, det datum då förordnandet meddelades,

2. snarast möjligt skicka planen, planbeskrivningen och fastighetsförteckningen enligt 9 § till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten, om det inte är uppenbart obehövt, och

3. med en kungörelse på det sätt som anges i 19 § eller med ett skriftligt meddelande underrätta de fastighetsägare som kan ha rätt till ersättning enligt 14 kap. 5, 7, 9, 12, 14 eller 16 § och dem som enligt 14 kap. 6, 8, 10, 13, 15 eller 17 § kan ha motsvarande rätt till ersättning samt i underrättelsen upplysa om innehållet i 15 kap. 4 §.

Om kommunen inte kan skicka det som anges i första stycket 2 inom två veckor, ska kommunen genast underrätta mottagarna om innehållet i handlingarna.

Meddelanden till samfälligheter och bostadsrättshavare

33 § Ett meddelande enligt 20, 24 eller 29 § som ska skickas till en samfällighet får skickas till

1. en ledamot av den styrelse som finns för samfälligheten,
2. den som är utsedd att förvalta samfällighetens angelägenheter, eller
3. en av samfällighetens delägare för att hållas tillgänglig för de andra delägarna, om det inte finns någon styrelse eller förvaltare.

34 § Ett meddelande enligt 20, 24 eller 29 § som ska skickas till en bostadsrättshavare som saknar känd adress, får i stället skickas till en ledamot av styrelsen för bostadsrättsföreningen.

Meddelanden till ett stort antal personer

35 § Om ett meddelande enligt 20, 24 eller 29 § ska skickas till ett stort antal personer som inte är samfälligheter eller bostadsrättshavare, men det skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet att skicka det till var och en av dem, får man

1. om meddelandet är ett sådant som avses i 20 §, låta bli att skicka det enligt 20 § första stycket, och

2. om meddelandet är ett sådant som avses i 24 eller 29 §, i stället för att skicka det, kungöra meddelandet genom att anslå det på kommunens anslagstavla och

a) föra in det i en ortstidning, eller

b) sprida ett informationsblad om kungörelsen till de boende som är berörda, om det stora antalet mottagare av meddelandet är boende.

Om kungörelsen avser ett meddelande enligt 29 §, ska det av kungörelsen framgå vilket beslut som meddelandet avser, tidpunkten för tillkännagivandet av beslutet och vad den måste göra som vill överklaga beslutet. Om kungörelsen förs in i en ortstidning, ska det ske samma dag som beslutet tillkännages.

36 § Om ett meddelande avser en detaljplan som innebär att ett mark- eller vattenområde eller ett utrymme kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 3, 4, 5 eller 14 §, får bestämmelserna i 35 § inte tillämpas för meddelanden till ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till området eller utrymmet.

37 § Bestämmelserna i 35 § får inte tillämpas för meddelanden till den som har fått ett föreläggande enligt 26 §.

Att ändra och upphäva detaljplaner

38 § Det som sägs i detta kapitel om förslag till och antagande av en detaljplan ska också tillämpas i fråga om förslag till och beslut om att ändra eller upphäva en detaljplan.

Att anta, ändra och upphäva områdesbestämmelser

39 § Det som sägs i detta kapitel om förslag till och antagande av en detaljplan ska också tillämpas i fråga om förslag till och beslut om att anta, ändra eller upphäva områdesbestämmelser.

Effekten av beslut enligt detta kapitel

40 § Ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser gäller först sedan beslutet har vunnit laga kraft.

Bestämmelser som innebär att man kan få tillämpa beslutet innan det har vunnit laga kraft finns i 13 kap. 18 § andra stycket.

41 § Områdesbestämmelser upphör att gälla när ett beslut att anta en detaljplan för området vinner laga kraft eller när en detaljplan för området får genomföras med stöd av ett förordnande enligt 13 kap. 18 § andra stycket.

6 kap. Genomförandet av detaljplaner

1 § Genomförandet av en detaljplan ska grundas på den planbeskrivning som kommunen har gjort enligt 4 kap. 31 och 33 §§.

Exploateringssamverkan

2 § En bestämmelse enligt 4 kap. 19 § om genomförande med exploateringssamverkan

1. ska avse exploateringssamverkan enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan,

2. får beslutas endast om det med hänsyn till bebyggelseutvecklingen är angeläget att man i ett sammanhang ställer i ordning mark för bebyggelse och utför sådana anordningar som behövs för bebyggelsen,

3. ska ange samverkansområdets huvudsakliga avgränsning,

4. ska ange den tid inom vilken ett exploateringsbeslut enligt lagen om exploateringssamverkan ska meddelas, och

5. upphör att gälla vid utgången av den tid som avses i 4, om något exploateringsbeslut enligt lagen om exploateringssamverkan inte har meddelats innan dess.

Den tid som avses i första stycket 4 får inte vara längre än fem år från den dag då beslutet att anta detaljplanen vann laga kraft eller från den tidigare dag då genomförandet får påbörjas med stöd av ett förordnande enligt 13 kap. 16 § andra stycket.

Skyldighet att utan ersättning upplåta eller avstå mark eller annat utrymme

3 § Den som äger obebyggd mark eller annat obebyggt utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats är skyldig att utan ersättning upplåta marken eller utrymmet för det ändamålet, om

1. någon annan än kommunen ska vara huvudman för platsen, och

2. marken eller utrymmet behövs för att kvartersmark som tillhörde markens eller utrymmets ägare när planen antogs ska kunna användas för det avsedda ändamålet.

4 § Den som äger mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats är skyldig att utan ersättning upplåta marken eller utrymmet till huvudmannen för den allmänna platsen, om

1. någon annan än kommunen ska vara huvudman för platsen, och

2. länsstyrelsen har beslutat att marken eller utrymmet ska avstås till huvudmannen utan ersättning.

5 § Den som äger mark eller annat utrymme är skyldig att utan ersättning avstå marken eller utrymmet till kommunen, om

1. marken eller utrymmet enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för eller för en allmän byggnad,

2. marken eller utrymmet behövs för en ändamålsenlig användning av området, och

3. länsstyrelsen har beslutat att marken eller utrymmet ska avstås till kommunen utan ersättning.

6 § Länsstyrelsen ska pröva en fråga om skyldighet att upplåta eller avstå mark eller annat utrymme enligt 4 eller 5 §, om kommunen ansöker om det.

Länsstyrelsen får besluta att ägaren utan ersättning ska upplåta eller avstå från marken eller utrymmet endast i den mån det kan anses skäligt med hänsyn till den nytta som ägaren kan väntas få av planens genomförande och med hänsyn till omständigheterna i övrigt.

I samband med att en detaljplan ändras, får länsstyrelsen besluta att mark eller annat utrymme som tidigare har upplåtits eller avståtts ska bytas ut mot annan mark eller annat utrymme, om det är lämpligt och kan ske utan olägenhet för ägaren.

7 § När en fråga om prövning enligt 6 § har väckts, ska kommunen genast vidta de åtgärder som behövs för att en anteckning om det ska bli införd i fastighetsregistrets allmänna del.

8 § Den bedömning som ska göras enligt 6 § andra stycket påverkas inte av att mark eller annat utrymme överläts efter det att ärendet om anteckning i fastighetsregistret har anmälts hos den som ska föra in anteckningen i registret eller, om det är kommunen som ska föra in anteckningen i registret, efter att anteckningen har förts in i registret.

Bestämmelser om vem som ska föra in uppgifter i fastighetsregistrets allmänna del finns i 19 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988).

9 § Om länsstyrelsen beslutar att en ägare ska upplåta eller avstå mark eller annat utrymme enligt 4 eller 5 §, ska länsstyrelsen i beslutet ange markens eller utrymmets läge och gränser.

Om kommunen har begärt det och i den mån det är skäligt, får länsstyrelsen i beslutet också bestämma att ägaren ska bekosta anläggande av gator och vägar samt anordningar för vattenförsörjning och avlopp och i vilken ordning arbetet ska utföras.

10 § Den som är skyldig att upplåta eller avstå mark eller annat utrymme enligt 3, 4 eller 5 §, ska upplåta eller avträda marken eller utrymmet senast den dag då marken eller utrymmet behöver tas i anspråk för det avsedda ändamålet.

11 § Den som har avstått mark eller annat utrymme enligt 4 eller 5 § ska frigöra marken eller utrymmet från in-teckningar och andra särskilda rättigheter.

Om ett sådant frigörande inte kan göras, ska den skyldige ersätta den skada som uppkommer för den som marken eller utrymmet har avståtts till.

12 § Det som sägs om ägare i 4–11 §§ gäller också exploateringssamfälligheter enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan.

Konkurrens mellan olika rättigheter till mark eller annat utrymme

13 § En rätt att använda mark eller annat utrymme med stöd av 3, 4 eller 5 § har företräde framför annan rätt till marken eller utrymmet som har uppkommit efter det att detaljplanen antogs.

Kommunens rätt att lösa fastigheter, mark och andra utrymmen

14 § Kommunen får lösa mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för

1. en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för, eller
2. annat än enskilt bebyggande, om markens eller utrymmets användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå.

Bestämmelser om skyldighet för kommunen att lösa mark eller annat utrymme finns i 14 kap.

15 § Om ett markområde enligt detaljplanen ska vara en fastighet men vid genomförandetidens utgång omfattar flera fastigheter med olika ägare och kommunen enligt planen är huvudman för en allmän plats, får kommunen lösa fastigheter eller delar av fastigheter så att markområdet överensstämmer planen.

16 § Om kommunen är huvudman för en allmän plats som är avsedd att tillgodose en kvartersmarks eller ett annat utrymmes behov av den allmänna platsen och kvartersmarken eller utrymmet vid genomförandetidens utgång inte har bebyggts på ett sätt som i huvudsak följer detaljplanen, får kommunen lösa marken eller utrymmet.

Första stycket gäller inte om marken eller utrymmet omfattas av ett bygglov som får tas i anspråk.

17 § Om någon har särskild rätt till mark eller annat utrymme som omfattas av kommunens rätt enligt 14, 15 eller 16 §, får kommunen också lösa den särskilda rätten.

18 § Om kommunen använder sig av sin lösningsrätt enligt 14, 15, 16 eller 17 §, ska ersättningen bestämmas enligt 4 kap. expropriationslagen (1972:719). Det som sägs i 4 kap. 3 § expropriationslagen ska då tillämpas i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före den då talan om inlösen väcktes.

Ordnandet av allmänna platser

19 § I takt med att bebyggelsen blir färdigställd enligt detaljplanen, ska kommunen ordna de gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för, så att platserna kan användas för deras avsedda ändamål.

Platserna ska ordnas på ett ändamålsenligt sätt och i enlighet med ortens sed. De ska i fråga om gatubredd, höjdläge och utformning i övrigt följa detaljplanen. Kommunen får göra små avvikelser från planen, om det inte motverkar syftet med planen.

Kommunen ska upplåta platserna för allmän användning så snart de har ordnats enligt första stycket.

20 § I den mån som staten är väghållare inom ett område som omfattas av detaljplanen, ska det som sägs i 19 § om kommunens skyldighet att ordna gator i stället gälla staten.

Om ordnandet av en gata enligt planen byggs till större bredd eller med dyrbarare utförande i övrigt än vad som behövs med hänsyn till trafiken, ska kommunen trots första stycket svara för den merkostnaden.

Regeringen får i det enskilda fallet besluta att staten ska svara för den merkostnad som avses i andra stycket.

21 § Innan kommunen har hunnit ordna den gata som en fastighet ska ha utgång till eller den avloppsledning som en fastighet ska få vara ansluten till, får den som vill bygga på fastigheten

1. själv ordna utfartsväg och avloppsanordning, och
2. utan ersättning använda kommunens mark för utfartsvägen och avloppsanordningen, om marken är avsedd för det ändamålet.

Underhållet av allmänna platser

22 § Kommunen ska svara för underhållet av gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för. Detta gäller även om detaljplanen upphävs.

23 § Om staten är väghållare för en allmän väg inom ett område som omfattas av detaljplanen, ska staten svara för att vägen underhålls i enlighet med bestämmelserna i väglagen (1971:948).

Om underhållet enligt planen blir dyrare än vad som behövs med hänsyn till trafiken, ska kommunen trots första stycket svara för den merkostnaden.

Regeringen får i det enskilda fallet besluta att staten ska svara för den merkostnad som avses i andra stycket.

24 § I anläggningslagen (1973:1149) finns bestämmelser om underhåll av vägar och andra allmänna platser som kommunen inte är huvudman för.

Fastighetsägares skyldighet att svara för gatukostnader m.m.

25 § Om kommunen i egenskap av huvudman har skyldighet att anlägga eller förbättra en gata eller annan allmän plats eller vidta andra åtgärder som är avsedda att tillgodose ett områdes behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana platser, får kommunen besluta att ägarna till fastigheterna i området ska betala kostnaderna för sådana åtgärder.

Kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna på skälig och rättvis grund.

Kommunen ska besluta om avgränsningen av det område som ska omfattas av fördelningen, vilka kostnader som ska fördelas och grunderna för fördelningen.

26 § Om kommunen i egenskap av huvudman har skyldighet att anlägga eller förbättra en gata, får kommunen besluta att kostnaden för detta ska betalas av ägarna till de fastigheter som ligger vid gatan.

Kostnaden får fördelas mellan fastigheterna så att

1. varje fastighet svarar för hälften av den del av kostnaden som belöper på gatan framför fastigheten,
2. kostnaden för sådana anordningar som normalt hör till en gata fördelas lika, och
3. kostnaden för att anlägga ett gatukors fördelas lika mellan fastigheterna vid gatukorset.

Om kostnaden inte är densamma överallt utmed gatan, får kommunen besluta att kostnaden ska fördelas mellan fastigheterna på någon annan skälig och rättvis grund.

27 § Om en fastighet ligger vid ett torg, en park eller någon annan allmän plats som inte är en gata, ska man vid tillämpningen av 25 och 26 §§ anse att den marken är en gata till en bredd som motsvarar fem fjärdelar av den högsta byggnadshöjd som enligt detaljplanen gällde för fastigheten när gatan uppläts för allmän användning.

28 § Till grund för bestämmandet av ersättningens storlek enligt 25 eller 26 § får man lägga

1. de faktiska kostnaderna, eller
2. beräkningar av vad det kostar att i motsvarande utförande anlägga eller förbättra gator och allmänna platser, om sådana beräkningar stöds på erfarenheter från tidigare sådana åtgärder.

Samråd och granskning före beslut om ersättningsskyldighet

29 § Innan kommunen beslutar om ersättningsskyldighet enligt 25 eller 26 §, ska kommunen utreda frågan och upprätta det förslag som utredningen föranleder.

Kommunen ska ge sakägare och de bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs av förslaget samt andra sammanslutningar och enskilda som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle till samråd med kommunen. Samrådet ska syfta till ett utbyte av information och synpunkter. I samrådet bör kommunen redovisa motiven för förslaget, det planeringsunderlag som har betydelse och de viktigaste följderna av förslaget.

Kommunen ska redovisa resultatet av samrådet och de förslag som samrådet gett anledning till i en samrådsredogörelse.

30 § Om kommunens förslag avser ersättningsskyldighet enligt 25 §, ska kommunen efter samrådet kungöra att förslaget finns tillgängligt för granskning. Kungörelsen ska anslås på kommunens anslagstavla och föras in i en ortstidning. Av kungörelsen ska det framgå

1. var området för förslaget ligger,
2. att den som vill granska förslaget och lämna synpunkter får göra det inom en viss tid (granskningstid) som ska vara minst tre veckor, hur lång granskningstiden är och vart synpunkterna ska lämnas, och
3. att den som inte senast under granskningstiden har lämnat någon synpunkt på förslaget enligt 13 kap. 10 § kan förlora rätten att överklaga det kommande beslutet om ersättningsskyldighet.

För kungörandet ska man tillämpa lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.

Kommunen ska skicka en underrättelse om kungörelsen och dess innehåll i ett brev till de kända fastighetsägare som berörs men som inte skriftligen har godkänt förslaget.

31 § Under granskningstiden enligt 30 § ska kommunen se till att förslaget enligt 25 § och samrådsredogörelsen enligt 29 § finns tillgängliga för dem som vill granska förslaget.

32 § Om kommunens förslag avser ersättningsskyldighet enligt 26 §, ska kommunen efter samrådet ge de kända fastighetsägare som berörs men som inte skriftligen har godkänt förslaget tillfälle att yttra sig över förslaget och samrådsredogörelsen enligt 29 §.

- 33 §** Kommunen får inte slutligt besluta om ersättningsskyldighet
1. enligt 25 § förrän granskningstiden enligt 30 § har löpt ut, eller
 2. enligt 26 § förrän de berörda fastighetsägarna har fått tillfälle att yttra sig enligt 32 §.

Fullgörandet av ersättningsskyldigheten

34 § Om kommunen beslutar att en fastighetsägare ska betala kostnader enligt 25 eller 26 §, inträder ersättningsskyldigheten när den anläggning som ersättningen avser kan användas för fastigheten på det sätt som är avsett med anläggningen.

35 § När ersättningsskyldighet har inträtt enligt 34 §, ska ersättningen betalas på uppmaning.

På obetalt belopp som har förfallit till betalning ska ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) betalas från förfallodagen.

36 § Trots 35 § får ersättningsskyldigheten fullgöras genom avbetalningar med minst en tiondel årligen, om

1. ersättningsbeloppet är betungande för fastighetsägaren med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter, och
2. fastighetsägaren ställer godtagbar säkerhet.

På obetalt belopp som inte har förfallit till betalning ska ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) betalas från den dag då den första inbetalningen ska ske. På obetalt belopp som har förfallit till betalning ska ränta enligt 6 § räntelagen betalas från förfallodagen.

37 § En fastighetsägares ersättningsskyldighet enligt 25 eller 26 § ska jämkas, om

1. kostnaden är oskäligt hög, eller
2. den eller de åtgärder som kostnaden avser har en omfattning eller ett utförande som går utöver det som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för fastigheten.

38 § Betalningsvillkoren enligt 36 § ska jämkas, om de är alltför betungande för fastighetsägaren.

39 § Om en fastighetsägare har blivit ersättningsskyldig enligt 34 § och fastigheten därefter byter ägare, är den nya ägaren ersättningsskyldig i samma omfattning som den tidigare ägaren. Den nya ägaren svarar dock inte mot kommunen för ersättning som har förfallit till betalning före tillträdesdagen.

Kapitlets tillämpning på samfälligheter

40 § Det som sägs om fastigheter i detta kapitel ska också tillämpas på mark eller annat utrymme som hör till flera fastigheter gemensamt. Vid den tillämpningen ska

1. fastighetsägaren anses vara ägarna till de fastigheter som har del i samfälligheten, och

2. en samfällighet som inte är avsedd för bebyggelse anses vara bebyggd när samfälligheten i väsentlig omfattning har tagits i anspråk för dess avsedda ändamål.

Om en samfällighet ska anses vara bebyggd enligt första stycket 2, ska den högsta tillåtna byggnadshöjden anses vara den genomsnittliga högsta tillåtna byggnadshöjden för de fastigheter som har del i samfälligheten.

7 kap. Regionplanering

1 § Regeringen får besluta att det under en viss tid eller tills vidare ska finnas ett regionplaneorgan med uppgift att

1. utreda sådana frågor om användningen av mark- eller vattenområden som angår två eller fler kommuner och behöver utredas gemensamt, och
2. samordna sådan översiktlig planering som behöver samordnas för två eller fler kommuner.

Regeringen ska besluta om ett sådant regionplaneorgan endast om det gemensamma utredningsarbetet eller samordningen inte kommer till stånd på annat sätt. I beslutet ska regionplaneorganets huvudsakliga uppgifter anges.

2 § I ett beslut enligt 1 § får regeringen bestämma att

1. ett befintligt kommunalförbund ska vara regionplaneorgan, eller
2. de berörda kommunerna ska bilda ett särskilt regionplaneförbund som ska vara regionplaneorgan.

3 § I frågor som inte särskilt regleras i detta kapitel ska man för ett regionplaneförbund tillämpa bestämmelserna om kommunalförbund i kommunallagen (1991:900).

4 § Bestämmelser om regionplanering i Stockholms län finns i lagen (1987:147) om regionplanering för kommunerna i Stockholms län.

5 § Regionen för ett regionplaneorgan omfattar de kommuner som organet har utsetts för.

Regionplaneorganet ska inom sin region bevaka regionala frågor och i sådana frågor fortlöpande lämna underlag till kommunerna och de statliga myndigheterna för deras planering.

6 § Ett regionplaneorgan får, för regionen eller en del av den, anta en regionplan som ska

1. vara vägledande för beslut om översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser, och
2. ange grundragen för användningen av mark- och vattenområden och riktlinjer för lokaliseringen av byggnadsverk, om det har betydelse för regionen.

7 § Regionplanen ska utformas så att innebörden och konsekvenserna av den tydligt framgår.

8 § Bestämmelserna om samråd, utställning och granskning i 3 kap. 7–18 §§ ska tillämpas också i fråga om regionplaner och även när en regionplan ska ändras eller upphävas. I tillämpningen ska det som sägs där om översiktsplan i stället gälla regionplan och det som sägs om kommunen gälla regionplaneorganet. Utställningstiden ska dock vara minst tre månader.

9 § En regionplan ska antas, ändras och upphävas av fullmäktige i det kommunalförbund eller regionplaneförbund som är regionplaneorgan.

Regionplaneorganet ska se till att

1. ett beslut om att anta, ändra eller upphäva en regionplan tillkännages genom att justeringen av protokollet med beslutet anslås på den plats som avses i 3 kap. 28 § 10 kommunallagen (1991:900),

2. ett meddelande om tillkännagivandet och ett protokollsutdrag med beslutet sänds till de kommuner och länsstyrelser som berörs av planen och till regeringen senast dagen efter tillkännagivandet, och

3. planen sänds till länsstyrelserna inom regionen och Boverket, när beslutet har vunnit laga kraft.

10 § En regionplan gäller i åtta år räknat från

1. dagen för regeringens beslut enligt 11 kap. 12 § att inte överpröva planen, eller

2. dagen för regeringens slutliga beslut i ett ärende om att överpröva planen enligt 11 kap. 13 §, om det slutliga beslutet innebär att planen inte har upphävts i dess helhet.

11 § Om en regionplan ändras, gäller den ändrade planen från

1. dagen för regeringens beslut enligt 11 kap. 12 § att inte överpröva ändringen, eller

2. dagen för regeringens slutliga beslut i ett ärende om att överpröva ändringen enligt 11 kap. 13 §, om det slutliga beslutet innebär att ändringen inte har upphävts i dess helhet.

Den ändrade planen gäller endast under återstoden av planens ursprungliga giltighetstid enligt 10 §.

12 § Om en regionplan upphävs, upphör planen att gälla från

1. dagen för regeringens beslut enligt 11 kap. 12 § att inte överpröva upphävandet, eller

2. dagen för regeringens slutliga beslut i ett ärende om att överpröva upphävandet enligt 11 kap. 13 §, om det slutliga beslutet innebär att planen upphävs.

8 kap. Krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser

Byggnadsverks utformning

1 § En byggnad ska

1. vara lämplig för sitt ändamål,

2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och

3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

2 § Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §, ska kraven i 1 § uppfyllas genom att

1. vid ändring av en byggnad, uppfyllas för ändringarna,
2. vid ombyggnad, uppfyllas för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som förnyas genom ombyggnaden, och
3. vid nybyggnad, uppfyllas för hela byggnaden.

När det gäller kravet i 1 § 3 ska hinder mot tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler dit allmänheten har tillträde trots första stycket alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpas.

3 § I den omfattning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska

1. det som sägs om en byggnad i 1 och 2 §§ också tillämpas på en anläggning, och
2. det som sägs om en byggnad i 1 § 2 också tillämpas på skyltar och ljusanordningar.

Byggnadsverks tekniska egenskaper

4 § Ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § är väsentliga i fråga om

1. bärförmåga, stadga och beständighet,
2. säkerhet i händelse av brand,
3. skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön,
4. säkerhet vid användning,
5. skydd mot buller,
6. energihushållning och värmeisolering,
7. lämplighet för det avsedda ändamålet,
8. tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, och
9. hushållning med vatten och avfall.

5 § Kraven i 4 § ska uppfyllas genom att man vid nybyggnad, ombyggnad och annan ändring av en byggnad ser till att byggnaden uppförs eller ändras så att kraven uppfylls och med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd.

De egenskapskrav som ska uppfyllas vid tillämpningen av första stycket är de krav som gäller när uppförandet eller ändringen görs. Om inte annat följer av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §, ska kraven

1. vid nybyggnad uppfyllas för hela byggnaden,
2. vid ombyggnad uppfyllas för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som förnyas genom ombyggnaden, och
3. vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad uppfyllas endast i fråga om ändringen.

Det som sägs i första och andra styckena om byggnad ska också tillämpas på andra anläggningar än byggnader.

Avsteg från utformnings- och egenskapskraven på byggnadsverk

6 § Kravet i 1 § 3 och 4 § 8 gäller inte i fråga om

1. en arbetslokal, om kravet är obefogat med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalen är avsedd för,
2. ett fritidshus med högst två bostäder,
3. tillgänglighet till ett en- eller tvåbostadshus, om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kravet.

7 § Vid ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska uppfyllandet av kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och de bestämmelser om varsamhet och förbud mot förvanskning som följer av detta kapitel. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § 8 får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard vore uppenbart oskäligt att uppfylla kraven.

Det som sägs om en byggnad i första stycket ska också tillämpas på andra anläggningar än byggnader.

Första och andra styckena gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd 16 kap. 2 § 4.

8 § I fråga om en byggåtgärd som inte kräver lov eller anmälan enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, får uppfyllandet av kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg göras i den utsträckning som är skälig med hänsyn till åtgärdens art och omfattning. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § 8 får dock göras endast om det med hänsyn till åtgärdens omfattning och byggnadens standard vore uppenbart oskäligt att uppfylla kraven.

Första stycket gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd 16 kap. 2 § 4.

Tomters utformning

9 § En tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,
5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
6. risken för olycksfall begränsas.

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jäm-

förlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utvistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

10 § Det som sägs om en tomt i 9 § första stycket 4 och andra stycket ska i skälig utsträckning också tillämpas om tomten är bebyggd.

11 § Det som sägs om en tomt i 9 § ska, utöver det som följer av 10 §, också tillämpas på en bebyggd tomt när man på tomten vidtar en åtgärd som är anmälningspliktig enligt föreskrifter som regeringen har meddelat med stöd av 16 kap. 8 §. Tillämpningen ska då ske i den utsträckning som är skälig med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper.

Allmänna platser och andra områdens utformning

12 § Det som sägs om tomter i 9–11 §§ ska i skälig utsträckning också tillämpas på allmänna platser och på områden för andra anläggningar än byggnader.

Allmänna platser ska dock, trots första stycket, ordnas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan använda platsen eller området i den utsträckning som följer av föreskrifter meddelade med stöd av denna lag. Ett hinder mot tillgänglighet eller användbarhet ska alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpas.

Förbud mot förvanskning

13 § En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Det som sägs om en byggnad i första stycket ska också tillämpas på

1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som regeringen har meddelat med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

Underhåll och varsamhet

14 § Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess lämplighet enligt 1–3 §§ upprätthålls och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt samt till omgivningens karaktär.

Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Om det finns en anordning som är avsedd att uppfylla något krav som avses i 4 § 2–4, 6 och 8, ska anordningen hållas i stand.

15 § En tomt ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Om det på tomten finns en anordning som är avsedd att uppfylla kraven i 9 §, ska anordningen hållas i stånd i skälig utsträckning. Lekplatser och fasta anordningar på lekplatser ska underhållas så att risken för olycksfall begränsas.

Byggnadsnämnden får besluta att det ska planteras på tomten och att befintlig växtlighet på tomten ska bevaras, om det behövs för att uppfylla kraven i första stycket.

16 § Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

17 § Det som sägs om en byggnad i 16 § ska också tillämpas på en anläggning som kräver bygglov enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §.

18 § Det som sägs om en tomt i 15 § ska i skälig utsträckning också tillämpas på allmänna platser och på områden för andra anläggningar än byggnader.

Byggprodukters lämplighet

19 § En byggprodukt får ingå i ett byggnadsverk endast om den är lämplig för det avsedda användningen.

En byggprodukt ska anses lämplig, om den

1. har sådana egenskaper att det byggnadsverk som produkten ska ingå i kan uppfylla de tekniska egenskapskraven i 4 § 1–6 när byggnadsverket är projekterat och uppfört på rätt sätt, eller

2. uppfyller kraven i föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 6 §.

Utsläppande på marknaden

20 § En byggprodukt får släppas ut på marknaden för avsedd användning endast om den är lämplig enligt 19 §.

21 § För byggprodukter som ska vara CE-märkta enligt föreskrifter som har meddelats med stöd 16 kap. 6 § 2 gäller bestämmelserna om märkning i lagen (1992:1534) om CE-märkning.

Typgodkännande och tillverkningskontroll

22 § Ett visst materialslag eller en viss konstruktion, anordning eller annan byggprodukt ska anses uppfylla de tekniska egenskapskraven i 4 § i de avseenden som produkten är typgodkänd för användning i byggnadsverk.

En byggprodukt ska vara typgodkänd enligt första stycket för att få användas i ett byggnadsverk, om det följer av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 6 § 4.

Ett typgodkännande som avses i första och andra styckena ska vara gjort av någon som är ackrediterad för uppgiften enligt 14 § lagen (1992:1119) om teknisk kontroll eller som uppfyller motsvarande krav enligt bestämmelser i ett annat land inom Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.

23 § Om det behövs för att säkerställa att en byggprodukt kan anses uppfylla de tekniska egenskapskraven i 4 §, ska ett typgodkännande enligt 22 § förenas med ett villkor om att tillverkningen av produkten fortlöpande kontrolleras (tillverkningskontroll).

Den som enligt 22 § är behörig att typgodkänna en byggprodukt får utfärda ett bevis om att tillverkningen av produkten omfattas av ett villkor om fortlöpande kontroll (tillverkningskontroll). Ett sådant bevis får utfärdas även om byggprodukten inte är typgodkänd.

Hissar och linbaneanläggningar

24 § Trots 5 § ska hissar i byggnader och linbaneanläggningar för persontransport alltid ha det utförande och den utrustning som skäligen kan fordras för att uppfylla de tekniska egenskapskrav som avses i 4 §.

Ventilationssystem

25 § Om det med stöd av 16 kap. 9 § 1 är särskilt föreskrivet att funktionen hos ett ventilationssystem ska kontrolleras för att säkerställa ett tillfredsställande inomhusklimat i byggnader enligt 4 § 3–6, ska byggnadens ägare se till att kontrollen görs av en sakkunnig funktionskontrollant som är certifierad av ett organ som har ackrediterats för detta ändamål enligt 14 § lagen (1992:1119) om teknisk kontroll eller av någon som uppfyller motsvarande krav enligt bestämmelser i ett annat land inom Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.

Dispens

26 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får i det enskilda fallet ge dispens från bestämmelserna i detta kapitel.

9 kap. Bygglov, rivningslov och marklov m.m.

1 § Detta kapitel innehåller bestämmelser om

1. att vissa åtgärder med byggnadsverk eller för markanvändning kräver tillstånd i form av bygglov, rivningslov eller marklov eller måste anmälas innan de påbörjas,
2. förhandsbesked i bygglovsärenden och möjlighet att få besked om vilka villkor som en bygglovspliktig åtgärd kan komma att förenas med,
3. handläggningen av lovärenden,
4. förutsättningar och villkor för lov, och
5. vad ett beslut om lov ska innehålla, hur det ska expedieras och hur länge det gäller.

Bygglov

2 § Det krävs bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att
 - a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett ändamål som väsentligen är ett annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller senast har fått bygglov för,
 - b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
 - c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt, om byggnaden är belägen i ett område som omfattas av en detaljplan.

3 § Trots 2 § 1, 2 och 3 b krävs det inte bygglov för en ekonomibyggnad för jordbruk, skogsbruk eller annan liknande näring, om åtgärden vidtas i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

4 § För en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader) krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att

1. med en mur eller ett plank anordna en skyddad uteplats inom 3,6 meter från bostadshuset, om muren eller planket inte är högre än 1,8 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter,

2. anordna ett skärmtak över en sådan uteplats som anges i 1 eller över en altan, balkong eller entré, om skärmtaket tillsammans med andra skärmtak som har anordnats på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov inte täcker en större area än 15,0 kvadratmeter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, eller

3. i omedelbar närhet av bostadshuset uppföra en komplementbyggnad som

a) tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov inte har en större byggnadsarea än 15,0 kvadratmeter,

b) har en taknockshöjd som inte överstiger 3,0 meter, och

c) inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i 1–3 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första stycket 3 gäller inte om kommunen enligt 6 § första stycket 1 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov.

5 § För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader inom ett område med detaljplan krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial, om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär.

Första stycket gäller inte om kommunen enligt 6 § första stycket 1 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov.

6 § För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader, murar och plank som utanför ett område med detaljplan inte ingår i en samlad bebyggelse krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att

1. göra en liten tillbyggnad, om den inte görs närmare gränsen än 4,5 meter, eller

2. uppföra en komplementbyggnad, en mur eller ett plank i omedelbar närhet av bostadshuset, om det inte görs närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i 1 eller 2 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första stycket gäller inte om kommunen enligt 6 § första stycket 2 har bestämt att åtgärden kräver bygglov.

7 § Inom ett område som omfattas av en detaljplan krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att genomföra en åtgärd på det sätt och under den tid som kommunen har bestämt i planen.

Inom ett område som omfattas av områdesbestämmelser krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att på det sätt som kommunen har bestämt i områdesbestämmelserna

1. genomföra en åtgärd som avser en komplementbyggnad,

2. göra en liten tillbyggnad,

3. i fråga om en industribyggnad göra en tillbyggnad eller annan ändring, eller

4. genomföra en åtgärd som avser ett enkelt fritidshus, en kolonistuga eller annan liknande byggnad.

Första och andra styckena gäller inte om en bygglovsprövning är nödvändig för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen.

Inom samlad bebyggelse krävs medgivande från berörda grannar, om åtgärder som avses i andra stycket 1 och 2 ska utföras utan bygglov.

8 § Utöver det som följer av 2–7 §§ krävs det bygglov i den utsträckning som framgår av

1. föreskrifter som regeringen har meddelat med stöd av 16 kap. 7 §,

2. det som kommunen för ett område som utgör en värdefull miljö

a) i en detaljplan har bestämt för att vidta en åtgärd som avses i 4 § första stycket 3 eller 5 § första stycket,

b) i en detaljplan eller områdesbestämmelser har bestämt för att underhålla ett byggnadsverk eller bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §,

c) i områdesbestämmelser har bestämt för att i området byta en byggnads färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller vidta någon annan åtgärd som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende,

3. det som kommunen i områdesbestämmelser har bestämt för att utanför en samlad bebyggelse vidta åtgärder som avses i 6 § första stycket 1 och 2,

4. det som kommunen i områdesbestämmelser har bestämt i fråga om ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring,

5. det som kommunen i en detaljplan eller områdesbestämmelser har bestämt för att anordna eller väsentligt ändra anläggningar för sådana grundvattentäkter som avses i 11 kap. 11 § 1 miljöbalken.

Första stycket 4 och 5 gäller endast om det finns särskilda skäl för en bygglovsprövning.

9 § Om ett bygglov används för ett ändamål som har en sådan säsongskarakteristik att den åtgärd som omfattas av bygglovet behöver upprepas under två eller flera år i följd, får åtgärden vidtas igen utan ny prövning, om det sker inom ett år från det att åtgärden senast avslutades.

Rivningslov

10 § Det krävs rivningslov för att riva en byggnad eller en del av en byggnad

1. inom ett område med detaljplan, om inte annat har bestämts i planen, och

2. utanför ett område med detaljplan, om kommunen i områdesbestämmelser har bestämt att ett sådant rivningslov krävs i området.

Trots första stycket krävs det inte rivningslov, om byggnaden eller byggnadsdelen får uppföras utan bygglov och kommunen i detaljplanen eller områdesbestämmelserna inte har bestämt att det krävs rivningslov.

Marklov

11 § Det krävs marklov för sådan schaktning eller fyllning som medför att man inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt eller för mark inom en allmän plats, om inte kommunen har bestämt annat i detaljplanen.

Om ett viss höjdläge för markytan är bestämt i detaljplanen, krävs det trots första stycket inte marklov för att höja eller sänka markytan till den nivån.

12 § Det krävs marklov för trädfällning och skogsplantering inom ett område med detaljplan, om kommunen har bestämt det i planen.

13 § Det krävs marklov för schaktning, fyllning, trädfällning och skogsplantering i ett område utanför detaljplan, om

1. åtgärden avses att genomföras i ett område som är avsett för bebyggelse eller i närheten av en befintlig eller planerad anläggning för totalförsvaret, statlig flygplats, annan flygplats för allmänt bruk, kärnreaktor, annan kärnenergianläggning eller annan anläggning som kräver ett skydds- eller säkerhetsområde, och

2. kommunen i områdesbestämmelser har bestämt att det krävs sådant marklov i området.

Lov för åtgärder som inte kräver lov

14 § Även om en åtgärd med ett byggnadsverk eller mark inte kräver bygglov, rivningslov eller marklov, får den som avser att vidta åtgärden ansöka om lov eller förhandsbesked och har rätt att få sin ansökan prövad som om åtgärden krävde lov.

Åtgärder för totalförsvaret

15 § Bestämmelser om bygglov, rivningslov och marklov gäller inte åtgärder med byggnader eller andra anläggningar som är avsedda för totalförsvaret och som är av hemlig natur. Sådana åtgärder ska föregås av

samråd med länsstyrelsen som på lämpligt sätt ska underrätta kommunen om åtgärderna och var de ska utföras.

Anmälningssplikt

16 § Även om en åtgärd inte kräver bygglov, rivningslov eller marklov, får åtgärden inte påbörjas i strid med föreskrifter om skyldighet att anmäla åtgärden som regeringen har meddelat med stöd av 16 kap. 8 §.

Förhandsbesked

17 § Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas i de avseenden som begäran avser.

18 § Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Villkorsbesked

19 § Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden i ett villkorsbesked redovisa sin bedömning i fråga om den omfattning som åtgärden kommer att bli föremål för villkor för att uppfylla kraven enligt 8 kap. 1 och 2 §§.

Ett villkorsbesked är inte bindande.

Handläggningen av ärenden

20 § Frågor om bygglov, rivningslov, marklov och förhandsbesked prövas av byggnadsnämnden.

21 § En ansökan om lov eller förhandsbesked ska vara skriftlig och innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen.

En ansökan om lov ska dessutom innehålla

1. byggherrens förslag om vem eller vilka som ska vara kontrollansvariga enligt det som följer av 10 kap. 9 och 10 §§, och

2. de handlingar som krävs för beslut om startbesked enligt 10 kap., om ansökningen avser tillbyggnad eller annan ändring av ett en- eller tvåbo-stadshus.

22 § Om ansökningen är ofullständig, får byggnadsnämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristerna inom en viss tid. Föreläggandet ska innehålla en upplysning om att ansökan kan komma att avvisas eller att ärendet kan komma att avgöras i befintligt skick om föreläggandet inte följs.

Om föreläggandet inte följs, får byggnadsnämnden avvisa ansökan eller avgöra ärendet i befintligt skick.

23 § Om byggnadsnämnden gör bedömningen att en åtgärd som avses med ansökningen också kräver tillstånd av eller anmälan till någon annan myndighet, ska nämnden upplysa sökanden om detta.

24 § Om ansökningen avser en åtgärd som måste anmälas till kommunen enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken, ska byggnadsnämnden underrätta miljönämnden om ärendet. Byggnadsnämnden och miljönämnden ska samordna handläggningen av ärendena så att

1. berörda myndigheter, organisationer och enskilda parter ges tillfälle att i ett sammanhang yttra sig i båda ärendena, och

2. beslut i båda ärendena meddelas i ett sammanhang.

Om det finns särskilda skäl, får nämnderna besluta att någon samordning enligt första stycket inte ska göras. Innan de fattar ett sådant beslut ska de ge varandra och de berörda parterna tillfälle att yttra sig.

25 § Om ansökningen avser en åtgärd som innebär en avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser eller ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser och åtgärden inte är en kompletteringsåtgärd, ska byggnadsnämnden underrätta kända sakägare, de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs samt de kända organisationer eller föreningar som anges i 5 kap. 11 § första stycket 3 och 4 om ansökningen och ge dem tillfälle att yttra sig.

Om ett stort antal personer ska underrättas, får nämnden tillämpa bestämmelserna i 5 kap. 35 § första stycket 2.

Underrättelse enligt första stycket behöver inte ske om det är uppenbart att lov inte kan ges.

26 § En fråga om lov eller förhandsbesked får inte avgöras utan att sökanden eller annan part har underrättats om det som har tillförts ärendet genom andra och fått tillfälle att yttra sig över det.

Första stycket gäller inte om det är uppenbart onödigt att sökanden eller annan part yttrar sig.

27 § Byggnadsnämnden ska göra sin prövning skyndsamt.

Nämnden ska meddela sitt beslut om lov eller förhandsbesked inom tio veckor från det att den fullständiga ansökningen kom in till nämnden. Om det är nödvändigt på grund av utredningen i ärendet, får tiden förlängas. En sådan förlängning får inte göras mer än en gång i ärendet. Förlängningen får inte avse mer än 10 veckor utöver de ursprungliga tio veckorna. Sökanden ska informeras om förlängningen och skälen för den innan den ursprungliga tidsfristen gått ut.

Bestämmelser om att ett mottagningsbevis ska skickas till sökanden när en fullständig ansökan har kommit in och om innehållet i ett sådant bevis finns i 8 § lagen (2009:1079) om tjänster på den inre marknaden.

28 § Om det finns en begäran om att få expropriera den byggnad eller mark som ansökningen avser eller om kommunen har beslutat att påbörja ett arbete för att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser som rör byggnaden eller marken, får byggnadsnämnden besluta att ärendet om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän ärendet om expropriationstillstånd har avgjorts eller planarbetet avslutats.

Om kommunen inte har avgjort planärendet inom två år från det att ansökningen kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål.

29 § Om ett bygglov för en åtgärd tidigare har vägrats på grund av att ett tillstånd till expropriation har getts och det tillståndet har upphört att gälla, får en ny ansökan om bygglov till åtgärden inte avslås på samma grund förrän tio år har förflutit från den dag då expropriationstillståndet gavs.

Förutsättningar för bygglov

30 § Bygglov ska ges för en åtgärd som

1. överensstämmer med detaljplanen eller gällande områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § eller måste avvakta att genomförandetiden för en detaljplan börjar löpa,
3. uppfyller kraven i 2 kap., om åtgärden vidtas i ett område utanför detaljplan, eller
4. uppfyller kraven i 8 kap. 1–3, 9, 13, 16 och 17 §§ i de delar som inte har prövats i detaljplan eller områdesbestämmelser.

31 § För en åtgärd på mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål, får bygglov ges endast om ändamålet är närmare angivet i planen.

32 § Trots 30 § 1 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från gällande detaljplan eller områdesbestämmelser, om

1. åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § 3 a eller c,
2. avvikelsen endast består i att åtgärden avses att vidtas på en fastighet eller ett byggnadsverk som avviker från detaljplanen eller områdesbestämmelserna och den avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988), eller
3. avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

I fall som avses i första stycket 2 och 3 ska en samlad bedömning göras av de avvikande åtgärder som söks och de som tidigare har godtagits.

Tidsbegränsade bygglov

33 § Om sökanden begär det, får ett tidsbegränsat bygglov ges för en åtgärd som avses att pågå under en begränsad tid och

1. uppfyller något eller några förutsättningar enligt 30–32 §§, eller
2. har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst fem år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga tio år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §.

Förutsättningar för rivningslov

34 § Rivningslov får inte ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Förutsättningar för marklov

35 § Marklov får inte ges för en åtgärd som

1. strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser,
2. förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse,
3. medför olägenheter för användningen av sådana anläggningar som anges i 13 § 1, eller
4. medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen.

Trots första stycket 1 får marklov ges till en åtgärd som endast innebär en liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen eller bestämmelserna.

Villkorade lov

36 § Om ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser inte har vunnit laga kraft, får ett bygglov, rivningslov eller marklov för en åtgärd som avses att vidtas inom det område som detaljplanen eller områdesbestämmelserna omfattar ges med villkoret att planbeslutet vinner laga kraft. Beslutet om lov ska i så fall innehålla en upplysning om att åtgärden inte får påbörjas innan planbeslutet har vunnit laga kraft.

37 § I ett beslut om bygglov får man bestämma att byggnadsarbeten inte får påbörjas förrän fastighetsägaren har betalat ersättning för gator eller andra allmänna platser eller har ställt säkerhet för ersättningen.

38 § I ett bygglov eller marklov för en åtgärd som redan har utförts, får man bestämma om skyldighet att vidta de ändringar i det utförda som behövs. I beslutet ska man i så fall ange den tid inom vilken ändringarna ska vara utförda.

Beslutets innehåll och expediering

39 § Ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan tillåtas ska innehålla

1. en upplysning om att förhandsbeskedet endast gäller om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vann laga kraft,
2. en upplysning om att förhandsbeskedet inte innebär att åtgärden får påbörjas, och
3. de villkor som behövs för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen.

40 § Av ett bygglov, rivningslov eller marklov ska det framgå

1. vilken giltighetstid lovet har,
2. om det ska finnas någon som är kontrollansvarig och i så fall vem eller vilka som är kontrollansvariga, och
3. att lovet inte innebär en rätt att påbörja den sökta åtgärden förrän byggnadsnämnden har gett startbesked enligt 10 kap.

Lovet ska också innehålla de villkor och upplysningar som följer av 23, 36, 37 eller 38 § eller behövs i övrigt.

41 § Senast dagen efter det att justeringen av protokollet med beslut om lov eller förhandsbesked har tillkännagetts på kommunens anslagstavla ska en underrättelse om tillkännagivandet, ett protokollsutdrag med beslutet och en uppgift om vad den som vill överklaga beslutet måste göra skickas i brev till

1. sökanden och annan part, om det inte är uppenbart obehövligt, och
2. dem som anges i 25 § och har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda.

Underrättelsen får ske genom delgivning. Sökanden får dock inte delges enligt 12, 15, 16 eller 17 § delgivningslagen (1970:428).

Ett beslut om lov eller förhandsbesked ska också kungöras genom ett meddelande i Post- och Inrikes Tidningar. Av meddelandet ska beslutets huvudsakliga innehåll och var beslutet hålls tillgängligt framgå. Beslut som har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar ska anses ha kommit till okända sakägares kännedom vid tidpunkten för kungörelsen.

42 § Om beslutet omfattas av ett beslut enligt 10 kap. 12 § om att länsstyrelsen ska pröva beslutet, ska byggnadsnämnden genast skicka beslutet till länsstyrelsen.

Giltighetstiden för lov

43 § Om inte annat följer av 9 eller 33 §, upphör ett bygglov, rivningslov eller marklov att gälla, om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

10 kap. Genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder

1 § För genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder innehåller detta kapitel bestämmelser om

1. förutsättningar för att få påbörja vissa åtgärder och ta ett byggnadsverk i bruk,
2. byggherrens skyldighet att kontrollera genomförandet och ha en kontrollplan,
3. kontrollansvariga och deras uppgifter,
4. tekniskt samråd och startbesked innan åtgärderna påbörjas,
5. utstakning av en planerad byggnad, tillbyggnad eller anläggning,
6. byggnadsnämndens arbetsplatsbesök, och
7. slutsamråd och slutbesked i samband med att åtgärderna avslutas.

2 § Om annat inte särskilt sägs i denna lag eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, ska en åtgärd som avser byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats genomföras så att åtgärden inte strider mot

1. det lov som har getts för åtgärden, eller
2. om åtgärden inte kräver lov, den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området.

Åtgärder som avses i 9 kap. 4 och 5 §§ får, trots första stycket 2, strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Startbesked och slutbesked

3 § En åtgärd får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden

1. kräver bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. enligt föreskrifter som regeringen har meddelat med stöd av 16 kap. 8 § kräver en anmälan.

4 § Ett byggnadsverk får inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.

Byggherrens ansvar för kontrollen av genomförandet

5 § Byggherren ska se till att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som omfattas av denna lag och som byggherren utför eller låter utföra genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen och, om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig, att detta kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i sitt startbesked enligt bestämmelserna i detta kapitel.

Kontrollplan

6 § Byggherren ska se till att det finns en plan för kontrollen av en bygg- eller rivningsåtgärd som avses i 3 § (kontrollplan) med uppgifter om

1. vilka kontroller som ska göras och vad kontrollerna ska avse,
2. vem som ska göra kontrollerna,
3. vilka anmälningar som ska göras till byggnadsnämnden,
4. vilka arbetsplatsbesök som byggnadsnämnden bör göra och när besöken bör ske,
5. förekomsten av farligt avfall som rivningsåtgärder kan ge upphov till, och
6. hur farligt avfall och annat avfall ska tas om hand.

7 § Kontrollplanen ska vara anpassad till omständigheterna i det enskilda fallet och ha den utformning och detaljeringsgrad som behövs för att på ett ändamålsenligt sätt säkerställa att alla väsentliga krav uppfylls.

8 § Av kontrollplanen ska det framgå i vilken omfattning kontrollen ska utföras

1. inom ramen för byggherrens dokumenterade egenkontroll, eller

2. av någon som har särskild sakkunskap och erfarenhet i fråga om sådana åtgärder som kontrollen avser (sakkunnig) och som kan styrka sin sakkunnighet med ett certifikat som har utfärdats av ett organ som har ackrediterats för detta ändamål enligt 14 § lagen (1992:1119) om teknisk kontroll eller av någon som uppfyller motsvarande krav enligt bestämmelser i ett annat land inom Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.

Kontrollansvariga

9 § För kontroll av att kontroll enligt 5 § utförs ska det finnas en eller flera kontrollansvariga som

1. har den kunskap, erfarenhet och lämplighet som behövs för uppgiften och kan styrka detta med ett bevis om certifiering, och

2. har en självständig ställning i förhållande till den som utför den åtgärd som ska kontrolleras.

Om det finns flera kontrollansvariga, ska byggherren se till att någon av dem samordnar de kontrollansvarigas uppgifter.

Den certifiering som avses i första stycket 1 ska vara gjord av någon som har ackrediterats för detta ändamål enligt 14 § lagen (1992:1119) om teknisk kontroll eller av någon som uppfyller motsvarande krav enligt bestämmelser i ett annat land inom Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Certifieringen ska vara tidsbegränsad och avse ett visst slag av arbete.

10 § Bestämmelserna i 9 § gäller inte

1. små ändringar av en- eller tvåbostadshus, om byggnadsnämnden inte beslutar annat, eller

2. andra små åtgärder enligt föreskrifter som regeringen har meddelat med stöd av 16 kap. 10 §.

11 § En kontrollansvarig ska

1. biträda byggherren med att upprätta förslag till den kontrollplan som krävs enligt 6 § och, i fråga om rivningsåtgärder, biträda vid inventeringen av farligt avfall och annat avfall,

2. se till att kontrollplanen och gällande bestämmelser och villkor för åtgärderna följs samt att nödvändiga kontroller utförs,

3. vid avvikelser informera byggherren och vid behov meddela byggnadsnämnden,

4. närvara vid tekniska samråd, besiktningar och andra kontroller samt vid byggnadsnämndens arbetsplatsbesök,

5. dokumentera sina byggplatsbesök och notera iakttagelser som kan vara av värde vid utvärderingen inför slutbeskedet,

6. avge ett utlåtande till byggherren och byggnadsnämnden som underlag för slutbesked, och

7. om den kontrollansvarige lämnar sitt uppdrag, meddela detta till byggnadsnämnden.

12 § Om en kontrollansvarig inte utför sina uppgifter enligt 11 §, ska byggherren omedelbart underrätta byggnadsnämnden och, om en kontrollansvarig har lämnat sitt uppdrag, föreslå en ny kontrollansvarig.

13 § Om en kontrollansvarig har lämnat sitt uppdrag ska byggnadsnämnden utse en ny kontrollansvarig.

Tekniskt samråd

14 § I fråga om sådana åtgärder som avses i 2 § ska byggnadsnämnden utan dröjsmål efter att lov har getts eller anmälan har kommit in kalla till ett sammanträde för tekniskt samråd, om

1. det krävs en kontrollansvarig enligt det som följer av 9 och 10 §§,
2. ett sådant samråd inte är uppenbart obehövligt, eller
3. byggherren har begärt ett sådant samråd.

En kallelse enligt första stycket ska vara skriftlig och skickas till byggherren och den eller dem som är kontrollansvariga. Kallelsen ska också skickas till dem i övrigt som enligt detta kapitel ska ges tillfälle att delta i samrådet eller som enligt byggnadsnämndens bedömning bör ges tillfälle att delta.

15 § Om samrådet rör byggåtgärder som avser en arbetslokal eller ett personalrum för arbetstagare som ska utföra arbete för en arbetsgivares räkning, ska byggnadsnämnden ge den myndighet som ansvarar för arbetsmiljöfrågor (arbetsmiljömyndigheten) och en representant för arbetstagarna tillfälle att delta i det tekniska samrådet. Om det behövs, ska nämnden även i andra fall ge arbetsmiljömyndigheten tillfälle att delta i det tekniska samrådet.

Om samrådet rör byggåtgärder som avser tillfälliga personalbostäder för sammanlagt minst tio boende ska byggnadsnämnden ge en representant för arbetstagarna tillfälle att delta i det tekniska samrådet.

Vid tillämpningen av denna paragraf ska det som sägs om arbetstagare också gälla andra som enligt arbetsmiljölagen (1977:1160) ska likställas med arbetstagare.

16 § Om samrådet avser en åtgärd för vilken det krävs en byggfelsförsäkring eller ett färdigställandeskydd enligt lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring m.m., ska byggnadsnämnden ge försäkringsgivaren och den som svarar för färdigställandeskyddet tillfälle att delta i det tekniska samrådet.

17 § Om samrådet avser en befintlig byggnad som innehåller ett skyddsrum, ska byggnadsnämnden ge den myndighet som avses i 3 kap. 1 § lagen (2006:545) om skyddsrum tillfälle att yttra sig.

18 § Byggherren ska senast vid det tekniska samrådet lämna det förslag till kontrollplan som krävs enligt 6 § samt lämna de tekniska handlingar som, utöver ansökningshandlingarna enligt 9 kap. 21 §, krävs för byggnadsnämndens bedömning i fråga om att ge startbesked. Förslagen och de tekniska handlingarna ska lämnas till nämnden.

Första stycket gäller inte i fråga om en kontrollplan för rivningsåtgärder, om byggnadsnämnden i det enskilda fallet har beslutat att en sådan plan inte behöver ges in.

19 § Vid det tekniska samrådet ska man gå i genom

1. arbetets planering och organisation,
2. byggherrens förslag till kontrollplan och de handlingar i övrigt som byggherren har gett in,
3. hur förekomsten av tänkbart farligt avfall har inventerats, om samrådet avser en rivningsåtgärd,
4. behovet av att byggnadsnämnden gör arbetsplatsbesök eller av andra tillsynsåtgärder,
5. behovet av en byggförsäkring eller ett färdigställandeskydd,
6. behovet av utstakning,
7. byggnadsnämndens behov av ytterligare handlingar inför beslut om kontrollplan eller startbesked, och
8. behovet av ytterligare sammanträden.

20 § Om byggnadsnämnden finner att de åtgärder som det tekniska samrådet avser kräver tillstånd av eller anmälan till någon annan myndighet, ska nämnden upplysa byggherren om detta vid samrådet.

21 § Byggnadsnämnden ska föra protokoll över det tekniska samrådet.

Förfarandet när det inte behövs något tekniskt samråd

22 § Om det enligt 14 § inte behövs något tekniskt samråd, ska byggnadsnämnden i beslutet om lov eller snarast möjligt därefter eller efter att anmälan har kommit in

1. ge startbesked, eller
2. förelägga byggherren att ge in de ytterligare handlingar som behövs för nämndens prövning i frågan om startbesked.

Om byggnadsnämnden finner att de åtgärder som lovet eller anmälan avser kräver tillstånd av någon annan myndighet, ska nämnden upplysa byggherren om detta.

Byggnadsnämndens startbesked

23 § Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en eller flera åtgärder som avses i 3 § får påbörjas, om

1. åtgärderna kan antas komma att uppfylla de krav som gäller för åtgärderna enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen,
2. ett bevis om att det finns en byggförsäkring och ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, i den mån det krävs en sådan försäkring eller ett sådant skydd,
3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen om skyddsrum, och
4. en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader.

24 § I startbeskedet ska byggnadsnämnden

1. fastställa den kontrollplan som ska gälla för åtgärderna enligt byggherrens förslag och det som kommit fram i det tekniska samrådet eller

annars i handläggningen av ärendet, med uppgift om vem eller vilka som är sakkunniga eller kontrollansvariga,

2. bestämma villkor för att få påbörja åtgärderna, om sådana villkor behövs,

3. bestämma villkor och ungefärlig tidpunkt för utstakning, om utstakning behövs,

4. bestämma vilka handlingar som ska lämnas till nämnden inför beslut om slutbesked, och

5. ge upplysningar om krav enligt annan lagstiftning, i den mån sådana upplysningar behövs.

25 § Ett startbesked upphör att gälla den dag då beslutet om lov upphör att gälla eller, i den mån startbeskedet avser anmälningspliktiga åtgärder, två år efter att startbeskedet gavs. Om arbetena då har påbörjats men inte avslutats och ett nytt tekniskt samråd behövs, ska byggnadsnämnden kalla till ett nytt sammanträde för tekniskt samråd.

Udstakning

26 § När byggnadsnämnden har gett ett startbesked enligt 23 §, ska nämnden skyndsamt och inom den tid som anges i beskedet låta staka ut byggnaden, tillbyggnaden eller anläggningen och märka ut dess höjdläge, om det behövs med hänsyn till förhållandena på platsen och omständigheterna i övrigt.

Om byggnaden eller anläggningen till sitt läge är direkt beroende av gränsen mot en grannes fastighet, ska grannen kallas till utstakningen.

Arbetsplatsbesök

27 § Efter ett startbesked enligt 23 § ska byggnadsnämnden minst en gång under arbetets gång besöka den plats där åtgärderna genomförs, om

1. startbeskedet har föregåtts av ett tekniskt samråd, och
2. ett arbetsplatsbesök inte kan anses obehövligt.

Ett arbetsplatsbesök ska alltid göras, om startbeskedet avser ett stort eller komplicerat byggprojekt eller om byggnadsnämnden och byggherren vid det tekniska samrådet har kommit överens om ett arbetsplatsbesök.

28 § Byggnadsnämnden ska föra protokoll över arbetsplatsbesöket. Protokollet ska skickas till byggherren och den kontrollansvarige.

Kompletterande villkor

29 § Byggnadsnämnden får besluta om kompletterande villkor för bygg- eller rivningsåtgärderna eller för kontrollen, om

1. sådana villkor behövs för att uppfylla kraven enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, och
2. behovet av villkoren inte kunde förutses när startbeskedet gavs.

Slutsamråd

30 § I samband med att byggåtgärder som har omfattats av ett tekniskt samråd avslutas ska byggnadsnämnden kalla till ett sammanträde för slutsamråd, om det inte är uppenbart obehövt.

31 § En kallelse enligt 30 § ska vara skriftlig och skickas till

1. byggherren,
2. den eller dem som är kontrollansvariga, och
3. dem i övrigt som enligt byggnadsnämndens bedömning bör ges tillfälle att delta.

32 § Slutsamrådet ska normalt hållas på den plats där byggåtgärderna har genomförts. Vid slutsamrådet ska man gå igenom

1. hur kontrollplanen, andra villkor i startbeskedet och kompletterande villkor har följts,
2. avvikelser från de krav som gäller för åtgärderna,
3. den kontrollansvariges utlåtande enligt 11 § 6,
4. den kontrollansvariges och byggnadsnämndens dokumentation över besök på byggarbetsplatsen och annan dokumentation över arbetets utförande,
5. behov av andra åtgärder, och
6. förutsättningarna för ett slutbesked.

33 § Byggnadsnämnden ska föra protokoll över slutsamrådet.

Byggnadsnämndens slutbesked

34 § Byggnadsnämnden ska med ett slutbesked godkänna att en eller flera åtgärder som avses i 3 § ska anses slutförda och, i fråga om byggåtgärder, att byggnadsverket får tas i bruk, om

1. byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda, och
2. nämnden inte har funnit skäl att ingripa enligt 11 kap.

35 § Trots 34 § 1 får ett slutbesked ges om det finns brister i uppfyllandet som är försumbara.

Byggnadsnämnden ska i slutbeskedet göra de anmärkningar som behövs med anledning av bristerna.

36 § Om ett slutbesked inte kan ges på grund av att en brist som inte är försumbar behöver avhjälpas eller på grund av att en kontroll behöver göras i ett senare skede, får byggnadsnämnden ge ett slutbesked som är beroende av att bristen avhjälpas eller att kontrollen görs (interimistiskt slutbesked). Om det behövs, ska nämnden i ett sådant besked ange vad som gäller i fråga om möjligheterna att ta ett byggnadsverk i bruk.

När bristen är avhjälpd eller kontrollen är gjord ska nämnden slutligt pröva frågan om slutbesked enligt 34 §.

37 § Byggnadsnämnden ska pröva frågan om slutbesked när nämnden har fått in eller skaffat sig det underlag som behövs för prövningen. Prövningen ska ske skyndsamt.

Om nämnden finner att det finns skäl för ett ingripande enligt 11 kap., ska nämnden också pröva den frågan skyndsamt.

11 kap. Tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder

1 § Detta kapitel innehåller bestämmelser om

1. tillsynen allmänt, möjlighet att få ett ingripandebesked samt skyldighet att ge tillträde och lämna upplysningar för tillsynen,
2. tillsynen över kommunala beslut och regionplanebeslut,
3. förelägganden som behövs för att regler, domar och beslut ska följas,
4. genomförande på den försumliges bekostnad och förbud mot fortsatt arbete eller användning av byggnadsverk,
5. ingripanden mot kontrollanter och kontrollansvariga,
6. att förelägganden och förbud får förenas med vite eller ska genomföras omedelbart,
7. handräckning,
8. anteckningar av förelägganden och förbud i fastighetsregistret samt verkan av förelägganden och förbud vid ägarbyte,
9. byggsanktionsavgifter,
10. överlåtelse av egendom efter en överträdelse, och
11. tystnadsplikt.

Allmänt om tillsynen

2 § Tillsynen över att denna lag och EU-förordningar i frågor inom lagens tillämpningsområde samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller en sådan EU-förordning följs utövas i enlighet med det som framgår av detta kapitel och föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap.

3 § Tillsynen ska utövas av regeringen, länsstyrelsen och den eller de statliga myndigheter i övrigt som regeringen bestämmer och av byggnadsnämnden (tillsynsmyndigheterna).

Tillsynsmyndigheterna ska samarbeta med varandra samt med sådana statliga och kommunala organ som fullgör uppgifter av betydelse för tillsynsverksamheten.

4 § En kommun får träffa avtal med en annan kommun om att tillsynsuppgifter som byggnadsnämnden har enligt detta kapitel ska skötas helt eller delvis av byggnadsnämnden i den andra kommunen. Kommunen får dock inte överlåta befogenheten att meddela beslut i tillsynsärenden.

5 § Så snart det finns anledning att anta att någon bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar i frågor inom lagens tillämpningsområde inte har följts, ska tillsynsmyndigheten pröva förutsättningarna för och

behovet av att vidta en åtgärd för ett ingripande eller en påföljd enligt detta kapitel.

6 § Det som sägs om byggnadsverk i detta kapitel ska också tillämpas i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Ingripandebesked

7 § Om någon begär det, ska byggnadsnämnden i ett ingripandebesked redovisa om det i fråga om ett visst byggnadsverk har vidtagits någon åtgärd som enligt nämndens bedömning motiverar ett ingripande enligt detta kapitel.

Tillträde och upplysningar

8 § För att fullgöra sina uppgifter enligt denna lag har

1. byggnadsnämnden och länsstyrelsen samt den som på nämndens eller länsstyrelsens uppdrag utför ett arbete rätt att få tillträde till fastigheter och byggnadsverk samt att där vidta de åtgärder som behövs för arbetets fullgörande,

2. en tillsynsmyndighet rätt att på begäran få de upplysningar och handlingar från byggherren som behövs för tillsynen över bygg-, rivnings- och markåtgärder, och

3. en tillsynsmyndighet rätt att hos den som tillverkar, importerar, saluför eller använder byggprodukter som omfattas av tillsynen

a) få tillgång till produkter för kontroll,

b) på begäran få de upplysningar och handlingar som behövs, och

c) få tillträde till områden, lokaler och andra utrymmen, dock inte bostäder.

Den myndighet som tar fram kartor för samhällets behov har för fullgörandet av sina kartläggningssuppgifter också en sådan rätt till tillträde som anges i första stycket 1, dock inte till bostäder.

Om det behövs för att tillsynsmyndigheten ska kunna ta del av innehållet i ett utländskt certifikat, intyg eller annan handling, får myndigheten begära att handlingen visas i översättning till svenska. Översättningen behöver inte vara auktoriserad.

9 § Polismyndigheterna ska lämna det biträde som behövs för tillträde enligt 8 §.

Tillsyn över kommunala beslut

10 § När länsstyrelsen enligt 5 kap. 29, 38 eller 39 § har fått ett meddelande om kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser, ska länsstyrelsen inom tre veckor besluta om kommunens beslut ska överprövas eller inte.

Länsstyrelsen ska överpröva kommunens beslut, om beslutet kan befaras innebära att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,

2. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt,

3. en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
4. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller
5. en bebyggelse annars blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

11 § Länsstyrelsen ska upphäva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser i dess helhet, om beslutet har en sådan innebörd som anges i 10 § andra stycket. Om kommunen har medgett det, får beslutet upphävas i en viss del.

12 § Om det finns särskilda skäl, får regeringen eller länsstyrelsen för ett visst geografiskt område besluta att det som sägs i 10 och 11 §§ om länsstyrelsens prövning av kommunens beslut ska också tillämpas i fråga om byggnadsnämndens beslut om lov eller förhandsbesked enligt 9 kap.

Om länsstyrelsen beslutar att överpröva ett lov eller förhandsbesked, får länsstyrelsen besluta att lovet eller förhandsbeskedet inte ska gälla förrän prövningen har avslutats.

Tillsyn över regionplanebeslut

13 § När regeringen enligt 7 kap. 9 § har fått ett meddelande om ett beslut att anta, ändra eller upphäva en regionplan, ska regeringen inom tre månader besluta om regeringen ska överpröva regionplanebeslutet eller inte.

Regeringen får överpröva regionplanebeslutet endast om beslutet kan befaras innebära att ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses.

14 § Regeringen får upphäva ett beslut att anta, ändra eller upphäva en regionplan i dess helhet eller i en viss del, om beslutet innebär att ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses.

Planförelägganden

15 § Regeringen får förelägga en kommun att inom en viss tid anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser (planföreläggande), om det behövs för att tillgodose ett intresse som avses i 10 § andra stycket 1 eller 2.

16 § Om kommunen inte följer ett planföreläggande, får regeringen

1. besluta att länsstyrelsen på kommunens bekostnad ska ta fram det förslag och i övrigt göra det arbete som enligt 5 kap. behövs för att detaljplanen eller områdesbestämmelserna ska kunna antas, ändras eller upphävas, och

2. anta, ändra eller upphäva detaljplanen eller områdesbestämmelserna.

Lovförelägganden

17 § Om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov har vidtagits utan lov, ska byggnadsnämnden i ett föreläggande ge fastighe-

tens eller byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kommer att kunna ges för åtgärden (lov-föreläggande).

Förelägganden om underhållsutredning

18 § Om det brister i underhållet av ett byggnadsverk, får byggnadsnämnden uppdra åt en sakkunnig att utreda behovet av underhållsåtgärder och i ett föreläggande ge byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid ge synpunkter på ett sådant uppdrag.

Den sakkunnige ska vara certifierad enligt 10 kap. 8 § 2.

Åtgärdsförelägganden

19 § Om någon i egenskap av byggherre, ägare, nyttjanderättshavare, väghållare, kontrollansvarig, sakkunnig eller huvudman för en allmän plats låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande).

Rättelseförelägganden

20 § Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid med bestämmelserna i denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Rivningsförelägganden

21 § Om ett byggnadsverk är förfallet eller skadat i väsentlig omfattning och inte sätts i stånd inom skälig tid, får byggnadsnämnden förelägga ägaren att inom viss tid riva byggnadsverket (rivningsföreläggande).

Förelägganden för ökad trafiksäkerhet

22 § Om ett byggnadsverk inom ett område med detaljplan har kommit att medföra stora olägenheter för trafiksäkerheten på grund av att förhållandena har ändrats, får byggnadsnämnden förelägga ägaren att ta bort byggnadsverket eller att vidta någon annan åtgärd med det.

Om byggnadsverket är en byggnad, får ett föreläggande enligt första stycket meddelas endast om byggnaden kan flyttas utan svårighet eller har ett ringa värde.

23 § Inom områden med detaljplan får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller en byggnad att anordna stängsel eller ändra utfart eller annan utgång mot gator eller vägar, om det behövs med hänsyn till trafiksäkerheten.

Förelägganden om stängsel kring industrianläggningar som inte används

24 § Om ett byggnadsverk för industriändamål inte längre används, får byggnadsnämnden förelägga ägaren att anordna stängsel kring det, om det behövs till skydd mot olycksfall.

Produktförelägganden

25 § Tillsynsmyndigheten får i det enskilda fallet besluta om det föreläggande eller förbud som från skyddssynpunkt behövs för att bestämmelsen i 8 kap. 20 § eller en bestämmelse som har meddelats med stöd av 16 kap. 6 § ska följas.

26 § Om en byggprodukt har CE-märkts trots att den inte överensstämmer med de krav som gäller för CE-märkning, får tillsynsmyndigheten förelägga tillverkaren, importören eller den som saluför byggprodukten att

1. upphöra med användningen av CE-märkningen,
2. återkalla osålda produkter, eller
3. ta bort CE-märkningen.

Ett sådant föreläggande gäller till dess att produkten överensstämmer med kraven.

Genomförande på den försumliges bekostnad

27 § Ett lovföreläggande enligt 17 § får förenas med en bestämmelse om att byggnadsnämnden kan komma att på ägarens bekostnad pröva frågan om lov även om en ansökan om lov inte görs.

Ett föreläggande om underhållsutredning enligt 18 § får förenas med en bestämmelse om att byggnadsnämnden kan komma att genomföra utredningen på ägarens bekostnad.

Ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23 eller 24 § får förenas med en bestämmelse om att den åtgärd som föreläggandet avser kan, om föreläggandet inte följs, komma att utföras på den försumliges bekostnad.

28 § Om ett föreläggande enligt 27 § första stycket inte följs, får byggnadsnämnden besluta att på ägarens bekostnad låta upprätta de ritningar och beskrivningar samt företa de åtgärder i övrigt som är nödvändiga för prövningen av frågan om lov.

När den tid för synpunkter som har angetts i ett föreläggande enligt 18 § har gått ut, får byggnadsnämnden uppdra åt en sakkunnig person att på ägarens bekostnad utreda behovet av underhållsåtgärder.

Om ett föreläggande enligt 27 § tredje stycket inte följs, får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Nämnden ska se till att oskäligen kostnader inte uppstår.

29 § Kronofogdemyndigheten ska lämna det biträde som behövs för ett genomförande enligt 28 § tredje stycket.

Förbud mot fortsatt arbete eller åtgärd

30 § Om det är uppenbart att ett visst byggnads-, rivnings- eller markarbete eller annan åtgärd äventyrar en byggnads hållfasthet eller medför fara för människors liv eller hälsa, ska byggnadsnämnden förbjuda fastighetens eller byggnadsverkets ägare eller den som utför åtgärden att fortsätta arbetet.

31 § Om det är uppenbart att ett visst byggnads-, rivnings- eller markarbete eller annan åtgärd strider mot denna lag eller mot någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förbjuda fastighetens eller byggnadsverkets ägare eller den som utför åtgärden att fortsätta arbetet.

32 § Om byggherren i fråga om ett visst byggnads-, rivnings- eller markarbete eller annan åtgärd inte följer någon väsentlig del av en kontrollplan, får byggnadsnämnden förbjuda byggherren att fortsätta arbetet tills de uppkomna bristerna har avhjälpats.

Förbud mot användning av byggnadsverk

33 § Byggnadsnämnden får förbjuda den som äger eller har nyttjanderätt till ett byggnadsverk att använda hela eller delar av byggnadsverket, om

1. byggnadsverket har brister som kan äventyra säkerheten för dem som uppehåller sig i eller i närheten av byggnadsverket, eller

2. det inte finns förutsättningar för att ge slutbesked enligt 10 kap. 34 eller 35 §.

Byte av och ingripanden mot en funktionskontrollant eller kontrollansvarig

34 § Om byggnadsnämnden finner att en funktionskontrollant som avses i 8 kap. 25 § har åsidosatt sina skyldigheter, får nämnden besluta att en annan funktionskontrollant ska utses.

Nämnden ska anmäla sitt beslut till det organ som har certifierat kontrollanten.

35 § Om byggnadsnämnden finner att en kontrollansvarig som avses i 10 kap. 9 § har åsidosatt sina skyldigheter enligt 10 kap. 11 §, ska nämnden informera det organ som har certifierat den kontrollansvarige och efter förslag från byggherren besluta om en ny kontrollansvarig.

36 § Om en kontrollansvarig har visat sig vara olämplig för sin uppgift, får det organ som har certifierat den kontrollansvarige återkalla certifieringen för en viss tid.

Vite

37 § Ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 eller 26 § eller ett beslut om förbud enligt 25, 30, 31, 32 eller 33 § får förenas med vite.

Vitet får inte förvandlas till fängelse.

Omedelbart genomförande

38 § I ett föreläggande enligt 17, 19, 20, 21, 22 eller 23 § eller ett beslut enligt 28 § tredje stycket får byggnadsnämnden bestämma att den åtgärd som föreläggandet eller beslutet avser ska genomföras omedelbart trots att föreläggandet eller beslutet inte har vunnit laga kraft.

Beslut om förbud enligt 30, 31, 32 eller 33 § gäller omedelbart och till dess byggnadsnämnden bestämmer annat. Beslut om förbud enligt 25 § gäller omedelbart.

Handräckning

39 § Kronofogdemyndigheten får efter ansökan av tillsynsmyndigheten besluta om handräckning för att genomföra en åtgärd

1. som avses i 8 §, eller

2. som avses med ett föreläggande enligt 19, 20, 22, 23, 24 eller 25 § och det inte har förflutit mer än tio år från den överträdelse som föreläggandet avser.

Det som sägs i första stycket 2 om att det inte får ha förflutit mer än 10 år från den överträdelse som föreläggandet avser gäller inte om överträdelsen är att någon olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål.

Bestämmelser om handräckning finns i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Anteckningar i fastighetsregistrets inskrivningsdel m.m.

40 § Den myndighet som beslutar ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22 eller 23 § eller förbud enligt 33 § ska genast skicka sitt beslut till inskrivningsmyndigheten.

41 § När inskrivningsmyndigheten får del av ett sådant föreläggande eller förbud som avses i 40 §, ska myndigheten genast göra en anteckning om det i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om föreläggandet eller förbudet har förenats med löpande vite, ska myndigheten också göra en anteckning om detta.

Inskrivningsmyndigheten ska genast i ett rekommenderat brev underätta den som senast har sökt lagfart eller inskrivning av förvärv av tomt-rätt om anteckningen, om denne inte är föreläggandets eller förbudets adressat.

42 § Om ett föreläggande eller förbud som avses i 40 § återkallas, ska byggnadsnämnden genast anmäla återkallelsen till inskrivningsmyndigheten.

43 § Om ett föreläggande eller förbud som avses i 40 § har upphävts genom ett lagakraftvunnet beslut eller av annan anledning har upphört att gälla, ska byggnadsnämnden anmäla upphörandet till inskrivningsmyndigheten så snart nämnden har fått kännedom om det.

44 § Så snart byggnadsnämnden har fått kännedom om att ett föreläggande som avses i 40 § har följts, ska nämnden anmäla detta till inskrivningsmyndigheten.

45 § När inskrivningsmyndigheten har fått del av en anmälan enligt 42, 43 eller 44 § som avser en anteckning som har gjorts enligt 40 §, ska myndigheten ta bort anteckningen.

Verkan av ett föreläggande eller förbud vid ägarbyte

46 § Om en fastighet byter ägare efter att ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22 eller 23 § eller förbud enligt 33 § har riktats mot någon i egenskap av fastighetens ägare, gäller föreläggandet eller förbudet i stället mot den nya ägaren.

47 § Om det föreläggande eller förbud som avses i 46 § har förenats med löpande vite enligt 4 § lagen (1985:206) om viten och ägarbytet skett genom köp, byte eller gåva, gäller vitet mot den nya ägaren räknat från tidpunkten för äganderättsövergången under förutsättning att en anteckning om vitesföreläggandet dessförinnan har gjorts enligt 41 §.

Ett löpande vite ska dock för varje period som vitet avser gälla endast mot den som var ägare vid periodens början.

48 § Andra viten än sådana som avses i 47 § gäller inte mot den nya ägaren vid ett ägarbyte som avses i 46 §. Byggnadsnämnden får i stället besluta om ett särskilt vitesföreläggande mot den nya ägaren.

49 § Det som sägs i 46 § om att en fastighet byter ägare ska också tillämpas på byte av ägare av en byggnad på mark som tillhör någon annan. Om föreläggandet har förenats med vite, gäller vitet inte mot den nya ägaren. Byggnadsnämnden får i stället besluta om ett särskilt vitesföreläggande mot den nya ägaren.

50 § I ärenden om förelägganden eller förbud som avses i 46 § ska man tillämpa rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överläts och om tredje mans deltagande i rättegång.

Byggsanktionsavgifter

51 § Om någon vidtar en åtgärd eller låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2–10 §§ eller i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten, ta ut en särskild avgift (bygg-sanktionsavgift) enligt föreskrifter som regeringen meddelar med stöd av 16 kap. 12 §.

52 § Byggsanktionsavgiftens storlek ska framgå av de föreskrifter som regeringen meddelar med stöd av 16 kap. 12 §. Avgiften ska uppgå till högst 50 prisbasbelopp. När avgiftens storlek bestäms, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser.

53 § En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Avgiften behöver dock inte tas ut om det vore oskäligt med hänsyn till

1. sjukdom som har medfört att den avgiftsskyldige inte har förmått att på egen hand eller genom att uppdra åt någon annan göra det som ålegat den avgiftsskyldige,

2. att överträdelsen berott på en omständighet som inte har kunnat eller borde ha förutsetts eller som den avgiftsskyldige inte har kunnat påverka, eller

3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

54 § En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden.

55 § En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om överträdelsen har medfört att ett vite har dömts ut.

56 § En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om överträdelsen avser rivning av en byggnad och rivningen har

1. gjorts med stöd av annan lag eller författning,

2. varit nödvändig för att undanröja risk för människors liv eller hälsa eller för att avvärja eller begränsa en omfattande skada på annan egendom, eller

3. gjorts på grund av att byggnaden till väsentlig del var skadad till följd av en eldsvåda eller någon annan liknande händelse.

57 § En byggsanktionsavgift ska tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare av den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,

2. den som begick överträdelsen, eller

3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

58 § Innan byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig.

En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

59 § Ett beslut om att ta ut en byggsanktionsavgift ska delges den som är avgiftsskyldig enligt beslutet.

60 § Om två eller flera är avgiftsskyldiga, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

61 § En byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts enligt 59 §, om byggnadsnämnden i beslutet inte har bestämt en senare tidpunkt.

Beslutet om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas såsom en dom som har vunnit laga kraft.

Om beslutet inte har verkställts inom tio år från det att beslutet vann laga kraft, behöver avgiften inte betalas.

62 § Byggsanktionsavgiften ska tillfalla kommunen.

63 § Om en skyldighet att betala en byggsanktionsavgift har upphävts genom ett beslut som har vunnit laga kraft, ska kommunen återbetala avgiften jämte ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från den dag avgiften betalades till och med den dag återbetalningen sker.

Överlåtelse av egendom efter en överträdelse

64 § Bestämmelserna i 4 kap. 12 § jordabalken ska tillämpas när egendom överlåts mot ersättning efter en överträdelse som avses i 51 § men innan rättelse har skett, om inte överlåtaren vid överlåtelsen upplyst om överträdelsen eller förvärvaren annars känt till eller bort känna till överträdelsen.

Tystnadsplikt

65 § Den som i ett ärende som gäller tillsyn enligt denna lag eller EU-förordningar på området har fått information om någons affärs- eller driftsförhållanden eller förhållanden av betydelse för landets försvar, får inte obehörigen röja eller utnyttja informationen.

I det allmännas verksamhet tillämpas i stället bestämmelserna i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

12 kap. Byggnadsnämnden

1 § I varje kommun ska det finnas en eller flera nämnder som ska fullgöra kommunens uppgifter enligt denna lag.

2 § Utöver de uppgifter som byggnadsnämnden har enligt andra bestämmelser i denna lag ska nämnden

1. verka för en god byggnadskultur samt en god och estetiskt tilltalande stads- och landskapsmiljö,
2. uppmärksamt följa den allmänna utvecklingen inom kommunen och dess närmaste omgivning samt ta de initiativ som behövs i frågor om planläggning, byggande och fastighetsbildning,
3. samarbeta med de myndigheter, organisationer och enskilda vars arbete och intressen rör nämndens verksamhet, och
4. lämna råd och upplysningar i frågor som rör nämndens verksamhet.

3 § Om någon begär det, ska byggnadsnämnden ge skriftliga upplysningar om planläggning, byggande och fastighetsbildning.

4 § Om det behövs en karta för prövningen av en fråga om bygglov inom ett område med sammanhållen bebyggelse (nybyggnadskarta) och sökanden begär det, ska byggnadsnämnden tillhandahålla en sådan karta.

5 § Det som sägs om nämnder i kommunallagen (1991:900) gäller för byggnadsnämnden.

6 § Delegationsuppdrag enligt 6 kap. 33 § kommunallagen får, utöver det som följer av 6 kap. 34 § kommunallagen, inte omfatta befogenhet att

1. avgöra ärenden som har principiell betydelse eller stor vikt,

2. besluta förelägganden eller förbud som förenas med vite, utom i fall som avses i 11 kap. 30–32 §§ och 33 § 1,

3. besluta förelägganden som innebär att en åtgärd kan komma att utföras genom byggnadsnämndens försorg på den försumliges bekostnad, eller

4. avgöra frågor om byggsanktionsavgift enligt 11 kap.

7 § Byggnadsnämnden ska ha minst en person med arkitektutbildning till sin hjälp och i övrigt ha tillgång till personal i den omfattning och med den särskilda kompetens som behövs för att nämnden ska kunna fullgöra sina uppgifter på ett tillfredsställande sätt.

8 § Byggnadsnämnden får ta ut en avgift för

1. beslut om planbesked, förhandsbesked, villkorsbesked, startbesked, slutbesked och ingripandebesked,

2. beslut om lov,

3. tekniska samråd och slutsamråd,

4. tillsynsbesök på byggarbetsplatsen,

5. upprättande av nybyggnadskarta,

6. framställning av arkivbeständiga handlingar,

7. kungörelse enligt 9 kap. 41 § tredje stycket, och

8. andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder.

9 § Om byggnadsnämnden ger bygglov för nybyggnad eller ändring av byggnad, får nämnden ta ut en planavgift för att täcka programkostnader och kostnader för andra åtgärder som behövs för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser. Planavgift får tas ut endast om fastighetsägaren har nytta av planen eller bestämmelserna.

Det som sägs i första stycket om en byggnad ska också tillämpas på en anläggning som kräver bygglov enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §.

10 § En avgift enligt 8 eller 9 § får tas ut med högst det belopp som motsvarar kommunens genomsnittliga kostnad för den typ av besked, beslut eller handläggning som avgiften avser.

Grunderna för beräkning av avgifterna ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige.

11 § En avgift enligt 8 eller 9 § ska betalas av den som är sökande eller har gjort anmälan i det ärende som beskedet, beslutet eller handläggningen avser. Avgiften får tas ut i förskott.

13 kap. Överklagande

Överklagande av kommunala beslut

1 § Följande beslut enligt denna lag får överklagas i den ordning som gäller för laglighetsprövning enligt 10 kap. kommunallagen (1991:900):

1. kommunfullmäktiges beslut om översiktsplan,

2. kommunfullmäktiges beslut om uppdrag åt en kommunal nämnd att anta, ändra eller upphäva detaljplaner eller områdesbestämmelser,

3. kommunfullmäktiges beslut om uppdrag åt en kommunal nämnd att fatta beslut om skyldighet för fastighetsägare att betala kostnader för gator och andra allmänna platser eller att fatta beslut om villkoren för sådan betalning,

4. kommunfullmäktiges eller en kommunal nämnds beslut att inte anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser,

5. kommunfullmäktiges eller en kommunal nämnds beslut om grunderna för skyldighet att betala kostnader för gator och andra allmänna platser och om generella villkor för sådan betalning,

6. kommunfullmäktiges beslut om taxa i ärenden hos byggnadsnämnden, och

7. ett kommunalförbunds eller regionplaneförbunds fullmäktiges beslut om regionplan.

2 § Följande kommunala beslut enligt denna lag får inte överklagas i den del de avser

1. avbrytande av ett planarbete,

2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,

3. andra frågor om gatukostnader än de som avses i 1 § 5,

4. villkorsbesked enligt 9 kap. 19 §,

5. förlängd handläggningstid enligt 9 kap. 27 § andra stycket,

6. behovet av kontrollansvarig, särskilt sakkunnig, tekniskt samråd eller slutsamråd,

7. ingripandebesked enligt 11 kap. 7 §, eller

8. en fråga som redan är avgjord genom en detaljplan, områdesbestämmelser eller ett förhandsbesked.

Att prövning av tvister rörande gatukostnader prövas av fastighetsdomstol framgår av 15 kap. 9 §.

3 § Andra kommunala beslut enligt denna lag än de som avses i 1 och 2 §§ får överklagas hos länsstyrelsen.

Överklagande av länsstyrelsens beslut

4 § Länsstyrelsens beslut enligt 11 kap. 10 § i frågan om överprövning av kommunens beslut får inte överklagas.

5 § Länsstyrelsens beslut enligt 11 kap. 11 § att helt eller i en viss del upphäva ett beslut om detaljplan, områdesbestämmelser, lov eller förhandsbesked får överklagas hos regeringen.

6 § Länsstyrelsens beslut i ett överklagat ärende om antagande, ändring eller upphävande av en detaljplan eller områdesbestämmelser får överklagas hos regeringen.

7 § Andra beslut av länsstyrelsen enligt denna lag än de som avses i 4–6 §§ får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

8 § Om ett ärende som har överklagats hos en allmän förvaltningsdomstol rör en fråga som har särskild betydelse för Forsvarsmakten, Fortifi-

kationsverket, Försvarets materielverk eller Försvarets radioanstalt, ska domstolen överlämna målet till regeringen för prövning.

Rätten att överklaga

9 § Bestämmelser om vem som får överklaga beslut som avses i 3 och 5–7 §§ finns i 22 § förvaltningslagen (1986:223).

10 § Enbart det förhållandet att man har underrättats eller ska ha underrättats enligt denna lag ger inte rätt att överklaga beslut som avses i 3 och 5–7 §§.

11 § Ett beslut som gäller staten i egenskap av fastighetsägare eller innehavare av en särskild rätt till en fastighet får överklagas av den förvaltningsmyndighet som förvaltar fastigheten.

12 § Ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser får överklagas endast av den som senast under granskningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Den inskränkning i rätten att överklaga som följer av första stycket gäller inte

1. om beslutet har gått emot sakägaren genom en ändring av planförslaget efter granskningstiden, eller
2. överklaganden som görs på den grunden att beslutet inte har tillkommit i laga ordning.

13 § En sådan ideell förening som avses i 16 kap. 12 § miljöbalken får överklaga ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan som kan antas få en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för verksamheter eller åtgärder som anges i 4 kap. 34 § denna lag.

14 § En sådan ideell förening som avses i 16 kap. 12 eller 13 § miljöbalken får överklaga ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan som innebär att ett område inte längre ska omfattas av strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken.

15 § Ett beslut om lov eller förhandsbesked inom sådana skydds- eller säkerhetsområden som avses i 9 kap. 13 § får överklagas av

1. Transportstyrelsen, om beslutet rör en civil flygplats,
2. tillsynsmyndigheten, om beslutet rör en kärnkraftsreaktor eller annan kärnteknisk anläggning, och
3. Försvarmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, i andra fall än de som anges i 1 och 2.

16 § Ett beslut om startbesked får överklagas endast av sökanden i bygglovsärendet.

Överklagandetid m.m.

17 § Bestämmelser om överklagande av beslut som avses i 3 § finns i 23–25 §§ förvaltningslagen (1986:223).

Tiden för överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser liksom beslut om lov eller förhandsbesked räknas dock, för alla utom för den sökande och övriga som har delgetts beslutet, från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet av beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

När ett sådant beslut har fattats av kommunfullmäktige, ska det som sägs i 23–25 §§ förvaltningslagen om den myndighet som har meddelat beslutet i stället avse kommunstyrelsen.

Prövningen av ett överklagande

18 § Den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser ska antingen fastställa eller upphäva beslutet i dess helhet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Ändringar som har ringa betydelse får göras utan kommunens medgivande.

Om kommunen begär det, får myndigheten förordna att det överklagade beslutet i sådana delar som uppenbarligen inte berörs av överklagandet får genomföras trots att överklagandet inte har avgjorts slutligt. Ett sådant förordnande får inte överklagas.

14 kap. Skadeersättning och inlösen

1 § Detta kapitel innehåller bestämmelser om

1. skyldighet för kommunen att betala ersättning för skador som uppkommer till följd av beslut enligt denna lag,
2. skyldighet för kommunen och andra att lösa eller på annat sätt förvärva rätt till egendom,
3. hur en skada ska bedömas och ersättning beräknas,
4. kommunens rätt att i sin tur få ersättning i vissa fall, och
5. att rätten till ersättning eller inlösen kan gå förlorad.

Ersättning i samband med en myndighets tillträde m.m.

2 § Om skada har uppkommit till följd av åtgärder som avses i 11 kap. 8 § första stycket 1 och 2 samt andra stycket, har den skadelidande rätt till ersättning för skadan av kommunen eller, om åtgärden har vidtagits på uppdrag av en statlig myndighet, av staten.

Ersättning vid vissa förelägganden

3 § Om byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 22, 23 eller 24 § har meddelat ett föreläggande som innebär att ett byggnadsverk ska tas bort eller bli föremål för annan åtgärd eller att en utfart eller annan utgång ska ändras, har den som äger byggnadsverket rätt till ersättning för den skada som föreläggandet medför för ägaren.

Ersättning på grund av vägrat bygglov

4 § Om ersättning har betalats för gatukostnader enligt 6 kap. 25 eller 26 § eller enligt motsvarande äldre bestämmelser, är kommunen skyldig att betala tillbaka ersättningen i den mån skada uppkommer för ägaren av fastigheten genom att ägaren på grund av att bygglov vägras inte kan använda fastigheten på det sätt som förutsattes när ersättningen togs ut.

Kommunen är också skyldig att betala ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag fastighetsägaren betalade ersättningen.

5 § Om bygglov vägras för en åtgärd som avser att en byggnad som är riven eller som är förstörd genom en olyckshändelse ska ersättas med en i huvudsak likadan byggnad, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som det vägrade bygglovet medför för ägaren.

Rätten till ersättning gäller dock

1. endast om ansökan om bygglov har gjorts inom fem år från det att byggnaden revs eller förstördes, och

2. när den byggnad som ska ersättas inte är förstörd genom en olyckshändelse, endast om den skada som det vägrade bygglovet medför för ägaren är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

6 § Det som sägs i 5 § om fastighetens ägare gäller också den som har en särskild rätt till fastigheten. Rätten till ersättning gäller då den skada som det vägrade bygglovet medför för innehavaren av den särskilda rätten.

Ersättning på grund av vägrat marklov

7 § Om marklov vägras med stöd av 9 kap 32 § första stycket 2 eller 3, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som det vägrade marklovet medför för ägaren.

Rätten till ersättning gäller dock endast om det vägrade marklovet innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten.

8 § Det som sägs i 7 § om fastighetens ägare gäller också den som har en särskild rätt till fastigheten. Rätten till ersättning gäller då den skada som det vägrade marklovet medför för innehavaren av den särskilda rätten.

Ersättning på grund av rivningsförbud eller vägrat rivningslov

9 § Om en detaljplan eller områdesbestämmelser innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 34 §, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför för ägaren.

Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför för ägaren är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

10 § Det som sägs i 9 § om fastighetens ägare gäller också den som har en särskild rätt till fastigheten. Rätten till ersättning gäller då den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför för innehavaren av den särskilda rätten.

Ersättning när en detaljplan ändras eller upphävs

11 § Om ett område som enligt en detaljplan har varit avsett för allmän samfärdsel men vid genomförandet av en ny eller ändrad detaljplan helt eller delvis blir använt för ett annat ändamål eller ändrat till sitt höjdläge, har den som äger en fastighet som ligger intill området rätt till ersättning av väghållaren för den skada som den nya eller ändrade detaljplanen medför för ägaren.

12 § Om en detaljplan ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång, har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren.

En sådan rätt till ersättning gäller också om ändringen eller upphävandet sker efter genomförandetidens utgång och skadan avser en åtgärd som vid genomförandetidens utgång omfattades av ett bygglövsärende som inte var slutligt avgjort.

13 § Det som sägs i 11 och 12 §§ om den som äger en fastighet gäller också den som har en särskild rätt till fastigheten. Rätten till ersättning gäller då den skada som den nya, ändrade eller upphävda detaljplanen medför för innehavaren av den särskilda rätten.

Ersättning på grund av bestämmelser om skydd, placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter

14 § Om kommunen i en detaljplan inför en bestämmelse som avses i 4 kap. 8 § 1 eller 16 § eller i områdesbestämmelser inför en bestämmelse som avses i 42 § första stycket 2 eller 5, har en fastighetsägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelserna medför för ägaren.

Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten.

Första och andra styckena gäller inte bestämmelser om rivningsförbud. För sådana bestämmelser gäller i stället 9 §.

15 § Det som sägs i 14 § om en fastighetsägare gäller också den som har en särskild rätt till en fastighet. Rätten till ersättning gäller då den skada som bestämmelsen medför för innehavaren av den särskilda rätten.

Ersättning på grund av områdesbestämmelser om vegetation och markyta

16 § Om kommunen i områdesbestämmelser för ett område som avses i 9 kap. 13 § inför en bestämmelse om vegetation eller om markytans utformning eller höjdläge, har en fastighetsägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför för ägaren.

Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten.

17 § Det som sägs i 16 § om en fastighetsägare gäller också den som har en särskild rätt till en fastighet. Rätten till ersättning gäller då den skada som bestämmelsen medför för innehavaren av den särskilda rätten.

Inlösen

18 § Om ett beslut som avses i 5, 7, 9, 14 eller 16 § eller en ändring eller ett upphävande som avses i 12 § första stycket medför att synnerligt men uppkommer vid användningen av fastigheten, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa fastigheten.

19 § Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för eller som ska användas för annat än enskilt byggande, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa marken eller utrymmet.

20 § Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen inte är huvudman för, är den samfällighet som finns eller ska bildas för ändamålet skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva marken eller utrymmet med äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt.

Första stycket gäller inte om staten enligt 21 § eller kommunen enligt 22 § är skyldig att lösa marken eller utrymmet.

21 § Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för en väg som staten ska vara väghållare för enligt väglagen (1971:948) och som kommunen inte är huvudman för, är staten skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva marken eller utrymmet med äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt.

22 § Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för en väg som kommunen ska vara väghållare för enligt väglagen (1971:948) men som kommunen inte är huvudman för, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva marken eller utrymmet med äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt.

23 § Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för enskilt byggande men också för en allmän trafikanläggning, för en trafikanläggning som är gemensam för flera fastigheter eller för en allmän ledning, är den som ska vara huvudman för anläggningen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt i den omfattning som behövs för ändamålet.

24 § Den som förvärvar rätt till mark eller utrymme enligt 20, 21, 22 eller 23 § får bestämma vilken rätt som förvärvet ska avse.

25 § Skyldigheterna i 19–22 §§ gäller inte för tid då tillfällig användning av marken eller utrymmet enligt detaljplanen får pågå enligt det som följer av 4 kap. 26–29 §§.

26 § Särskilda bestämmelser om mark eller utrymme inom ett samverkansområde enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan finns i den lagen.

Bedömningen av en skadas betydelse

27 § Vid bedömningen av en skadas betydelse enligt någon av bestämmelserna i 5–10 och 14–18 §§ ska man också beakta

1. andra beslut som avses i 5–10 och 14–18 §§,
2. beslut enligt 3 kap. 2 § lagen (1988:950) om kulturminnen m.m.,
3. beslut enligt 7 kap. 3, 5, 6, 9, 22 eller 24 § miljöbalken,
4. beslut som innebär att tillstånd enligt 7 kap. 11 § andra stycket eller 28 b–29 a §§ miljöbalken inte ges,
5. förelägganden eller förbud enligt 12 kap. 6 § fjärde stycket miljöbalken,
6. beslut som innebär att dispens enligt de bestämmelser som avses i 2–5 inte ges,
7. beslut enligt 18 § skogsvårdslagen (1979:429), och
8. inverkan av hänsynstaganden enligt 30 § skogsvårdslagen.

Första stycket gäller endast i fråga om beslut som har meddelats eller hänsynstaganden som har inträtt inom tio år före det senaste beslutet.

Att en talan eller rätt till ersättning eller inlösen med anledning av ett beslut som avses i första stycket har gått förlorat till följd av bestämmelserna i 15 kap 4 § denna lag eller motsvarande bestämmelser i miljöbalken eller lagen om kulturminnen m.m. hindrar inte att beslutet beaktas.

Ersättningens bestämmande

28 § Vid bestämmande av ersättning enligt detta kapitel ska man tillämpa 4 kap. expropriationslagen (1972:719). Det som sägs i 4 kap. 3 § expropriationslagen ska då tillämpas i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före den då talan om inlösen väcktes.

29 § I fall som avses i någon av bestämmelserna i 3 och 5–11 §§, 12 § första stycket samt 14–17 §§ ska, trots det som sägs i 28 §, ersättning för minskning av en fastighets marknadsvärde bestämmas

1. som skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde före och efter beslutet eller den åtgärd som avses i 11 §, och
2. utan hänsyn till förväntningar om ändring av markanvändningen.

I fall som avses i 5, 6, 9 och 10 §§ ska ersättningen minskas med ett belopp som motsvarar det som på grund av 5 § andra stycket och 9 § andra stycket ska tålas utan ersättning.

Ersättning för kommunens kostnader enligt detta kapitel

30 § Om kommunens införande av ett rivningsförbud som avses i 9 § eller en bestämmelse som avses i 14 § har gjorts efter ett planföreläggande enligt 11 kap. 14 § och för att tillgodose ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken, är staten skyldig att ersätta kommunen dess kostnader för ersättning eller inlösen.

31 § Om kommunen har betalat ersättning på grund av någon av bestämmelserna i 7, 8, 16 och 17 §§, är ägaren till den anläggning för vilken skydds- eller säkerhetsområdet har beslutats skyldig att ersätta kommunen dess kostnader för ersättning eller inlösen.

Förlorad rätt till ersättning eller inlösen

32 § Den som inte anmäler sina anspråk inom den tid som avses i 5 kap. 26 § förlorar sin rätt till ersättning eller inlösen.

Trots det som sägs i första stycket gäller rätt till ersättning eller inlösen om skadan inte rimligen kunde förutses inom den angivna tiden.

15 kap. Domstolsprövning m.m.

1 § Om annat inte sägs i denna lag, ska, utöver det som följer av 6 kap. 18 § och 14 kap. 28 och 29 §§ denna lag, expropriationslagen (1972:719) tillämpas i mål om

1. inlösen enligt 6 kap. 14, 15 eller 16 §, och
2. ersättning eller inlösen eller förvärv av nyttjanderätt eller annan särskild rätt i fall som avses i 14 kap. 2–23 §§.

2 § En talan om inlösen enligt 6 kap. 14 § får väckas även om beslutet att anta detaljplanen inte har vunnit laga kraft.

3 § En talan om inlösen enligt 6 kap. 16 § ska väckas inom tre år efter genomförandetidens utgång.

Målet ska förklaras vilande till dess att ärendet slutligt har avgjorts, om

1. det har gjorts en ansökan om förlängning av genomförandetiden eller om kommunen har väckt en fråga om förnyelse av genomförandetiden, eller

2. en talan har väckts om inlösen enligt 6 kap. 15 § och en ansökan har gjorts om fastighetsbildning i överensstämmelse med detaljplanen.

Om genomförandetiden förlängs eller förnyas, förfaller kommunens talan.

Om en fastighet bildas som överensstämmer med detaljplanen, förfaller kommunens talan.

När kommunen har väckt talan om inlösen enligt 6 kap. 15 §, ska fastighetsdomstolen omedelbart skicka underrättelse om det till lantmäterimyndigheten.

4 § I fall som avses i 14 kap. 3–10, 12 och 14–18 §§ ska talan väckas inom två år från det att det beslut som talan grundas på vann laga kraft.

I fall som avses i 14 kap. 2 och 11 §§ ska talan väckas inom två år från det att den åtgärd som talan grundas på utfördes.

En talan får dock väckas senare än som anges i första och andra styckena, om skadan inte rimligen kunde förutses inom angiven tid.

5 § Ersättning enligt 14 kap. 2, 3 och 5–18 §§ ska bestämmas i pengar att betalas på en gång eller, om det finns särskilda skäl, med ett visst årligt belopp. Om förhållandena ändras, ska det årliga beloppet omprövas

på begäran av kommunen, fastighetsägaren eller den som har en särskild rätt till fastigheten.

Om kommunen begär det och det inte är uppenbart oskäligt, ska domstolen förordna att ersättning enligt 14 kap. 9, 10, 14 eller 15 § ska betalas ut först när vissa åtgärder med byggnaden har utförts.

6 § Det som i fråga om ersättning har avtalats eller uppenbarligen förutsatts gälla mellan kommunen och fastighetsägaren eller den som har en särskild rätt till fastigheten gäller även mot en ny ägare av fastigheten eller en ny innehavare av den särskilda rätten.

7 § Om domstolen i ett mål som avses i 1 § ogillar en talan på grund av att fastighetsägaren eller den som har en särskild rätt till en fastigheten har inlett rättegången utan tillräckliga skäl, får domstolen förordna att den som väckte talan ska bära sina egna kostnader. Om det är uppenbart att rättegången inleddes utan skälig grund, får domstolen dessutom förplikta den som väckte talan att ersätta motparten för dennes rättegångskostnader.

8 § På begäran av den som är berättigad till ersättning i ett mål om inlösen enligt denna lag, ska den väckta frågan om avstående av mark eller annat utrymme förfalla i den del som rör dennes rätt, om

1. ersättningen inte har nedsatts på det sätt som sägs i expropriationslagen (1972:719), och

2. marken eller utrymmet inte har tillträtts eller övergått enligt 6 kap. 10 § expropriationslagen.

9 § En tvist mellan kommunen och en fastighetsägare om ersättning för gatukostnader och kostnader för andra allmänna platser och om villkoren för betalning av sådan ersättning prövas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

I mål som avses i första stycket ska man tillämpa bestämmelserna i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål. I mål om jämkning av ersättning enligt 6 kap. 37 § ska dock expropriationslagen (1972:719) tillämpas i fråga om rättegångskostnader.

Om fastighetsägaren förlorar målet på grund av att fastighetsägaren har inlett rättegången utan tillräckliga skäl, får domstolen förordna att fastighetsägaren ska bära sina egna kostnader. Om det är uppenbart att rättegången inleddes utan skälig grund, får domstolen dessutom förplikta fastighetsägaren att ersätta kommunen för dess rättegångskostnader.

16 kap. Bemyndiganden m.m.

Föreskrifter om detaljplaner och områdesbestämmelser

1 § Regeringen får meddela föreskrifter om när en detaljplan på grund av en sådan användning som avses i 4 kap. 34 § andra stycket kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Föreskrifter om byggnadsverk, tomter och allmänna platser m.m.

2 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

1. att det som sägs om en byggnad i 8 kap. 1 och 2 §§ också ska tillämpas på en annan anläggning än en byggnad,

2. att det som sägs om en byggnad i 8 kap. 1 § 2 också ska tillämpas på skyltar och ljusanordningar,

3. vad som krävs för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla kraven i 8 kap. 1 och 4 §§,

4. att vissa krav trots 8 kap. 2 och 4 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 och 8 §§ alltid ska uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller ändring av en byggnad, och

5. att vissa krav trots 8 kap. 2 och 4 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 och 8 §§ inte behöver uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad.

3 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om att vissa slags hinder mot tillgänglighet eller användbarhet vid tillämpningen av 8 kap. 2 eller 12 § ska anses enkla att avhjälpa.

4 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om sådana undantag från de tekniska egenskapskraven i 8 kap. 4 § som det finns särskilda skäl för och avser att uppföra eller ändra en byggnad i experimentsyfte.

Föreskrifter enligt första stycket får inte innebära undantag som medför en oacceptabel risk för människors hälsa eller säkerhet.

5 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela de föreskrifter om krav på byggnadsverk, tomter och allmänna platser m.m. som utöver bestämmelserna i 8 kap. behövs

1. till skydd för liv, personlig säkerhet eller hälsa, och

2. för en lämplig utformning av byggnadsverk, tomter, områden för andra anläggningar än byggnader och allmänna platser.

Föreskrifter om byggprodukter

6 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

1. vad som krävs för att en byggprodukt enligt 8 kap. 19 § ska anses lämplig för att ingå i ett byggnadsverk,

2. märkning av byggprodukter enligt 8 kap. 21 § som förutsättning för att de ska få släppas ut på marknaden och användas,

3. typgodkännanden och tillverkningskontroll enligt 8 kap. 22 och 23 §§,

4. att en byggprodukt måste vara typgodkänd enligt 8 kap. 22 § för att få användas i ett byggnadsverk, och

5. bestyrkande av överensstämmelse med gällande krav på byggprodukter och att det i fråga om byggprodukter som har liten betydelse med hänsyn till hälsa och säkerhet är tillräckligt tillverkaren har utfärdat en

försäkran om byggprodukternas överensstämmelse med allmänt erkänd och tillämpad teknik.

Föreskrifter om bygglov

7 § Regeringen får meddela föreskrifter om att det för andra anläggningar än byggnader och för skyltar och ljusanordningar krävs bygglov utöver det som följer av 9 kap. 2–7 §§.

I fråga om andra anläggningar än byggnader får sådana föreskrifter endast avse anläggningar som genom sin storlek eller funktion kan ha en betydande inverkan på omgivningen.

Föreskrifter om anmälningsplikt

8 § Regeringen får meddela föreskrifter om krav på anmälan för vissa åtgärder enligt 9 kap. 16 §.

Föreskrifter om funktionskontrollanter, kontrollansvariga och sakkunniga

9 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela

1. föreskrifter om funktionskontrollanter enligt 8 kap. 25 §,
2. föreskrifter om vad som i fråga om kunskap, erfarenhet och certifiering krävs av sådana kontrollansvariga och sakkunniga som avses i 10 kap., och
3. de föreskrifter i övrigt om kontrollansvariga och sakkunniga som behövs utöver bestämmelserna i 10 kap. 9–13 §§.

10 § Regeringen får meddela föreskrifter om vilka små åtgärder som enligt 10 kap. 10 § 2 innebär ett undantag från kravet på kontrollansvarig enligt 10 kap. 9 §.

Föreskrifter om tillsyn

11 § Regeringen får meddela ytterligare föreskrifter om kontroll av att föreskrifter som har meddelats med stöd av 2, 5 eller 6 § följs.

Föreskrifter om byggsanktionsavgifter

12 § Regeringen får meddela ytterligare föreskrifter om byggsanktionsavgifter enligt 11 kap.

Föreskrifter i extraordinära situationer

13 § Om det har inträffat en naturhändelse med synnerligen omfattande negativa effekter på miljön eller egendom och om det behövs för att åtgärder som är nödvändiga till följd av händelsen snabbt ska kunna vidtas, får regeringen meddela föreskrifter om tidsbegränsade undantag från

1. krav på beaktande av allmänna intressen vid lokalisering av bebyggelse enligt 2 kap.,
2. krav på byggnader, andra anläggningar, tomter, allmänna platser och områden för andra anläggningar än byggnader enligt 8 kap.,

3. krav på en åtgärds förenlighet med detaljplan eller områdesbestämmelser,
4. krav på bygglov, rivningslov och marklov enligt 9 kap., samt
5. bestämmelserna i 10 kap. om förfarandet efter bygg- och rivningslov m.m.

14 § Om riket är i krig eller krigsfara eller om det råder sådana utomordentliga förhållanden som beror på krig eller krigsfara som riket har befunnit sig i, får regeringen meddela sådana från denna lag avvikande föreskrifter som är av betydelse för totalförsvaret eller som behövs för att nödvändig byggnadsverksamhet i övrigt ska kunna utföras.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011 då plan- och bygglagen (1987:10) och lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. ska upphöra att gälla.

2. Äldre bestämmelser gäller för ärenden som har påbörjats före den 1 januari 2011 och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant ärende till dess ärendet är slutligt avgjort.

3. För överträdelse som har ägt rum före den 1 januari 2011 ska äldre bestämmelser tillämpas vid målens prövning i sak. Bestämmelserna i denna lag ska dock tillämpas, om de leder till lindrigare påföljd.

4. Generalplaner som har fastställts enligt äldre bestämmelser ska gälla som områdesbestämmelser enligt denna lag.

5. Stadsplaner, byggnadsplaner, avstyckningsplaner och andra planer och bestämmelser som enligt 17 kap. 4 § i den upphävda plan- och bygglagen gäller som detaljplaner ska även i fortsättningen gälla som detaljplaner som antagits med stöd av den upphävda plan- och bygglagen. Det som sägs i 17 kap. 4 § sista stycket och 9 § i den upphävda plan- och bygglagen gäller fortfarande för sådana planer.

6. Bestämmelserna i 6 kap. 15 § gäller inte i fråga om sådana planer som avses i 17 kap. 5 § andra stycket i den upphävda plan- och bygglagen.

7. Bestämmelserna i 4 kap. 7 § första stycket gäller inte inom områden som omfattas av en sådan byggnadsplan eller avstyckningsplan som avses i punkten 5.

8. Bestämmelserna i 9 kap. 25 § gäller inte inom områden som omfattas av en sådan stadsplan eller byggnadsplan som avses i punkten 5.

9. Fastighetsplaner som har fastställts enligt äldre bestämmelser och tomtindelningar som avses i 17 kap. 11 § i den upphävda plan- och bygglagen ska i fortsättningen gälla som detaljplanebestämmelser enligt 4 kap. 18 §.

10. Sådana förbud mot nybyggnad som avses i 17 kap. 14 § i den upphävda plan- och bygglagen ska i fortsättningen gälla som detaljplanebestämmelser enligt 4 kap. 11 § 1.

11. Det krav på marklov för schaktning, fyllning, trädfällning eller andra åtgärder som följer av 17 kap. 17 § i den upphävda plan- och bygglagen ska gälla även i fortsättningen. För marklovsprövningen gäller de nya bestämmelserna i 9 kap. 8 och 10 §§.

12. I ett beslut om bygglov får byggnadsnämnden förklara att en sådan avvikelse från en stadsplan, byggnadsplan, avstyckningsplan eller tomt-

indelning som avses i 17 kap. 18 a § i den upphävda plan- och bygglagen ska anses vara en sådan avvikelse som avses i 9 kap. 29 § första stycket 2.

13. Bestämmelserna i 6 kap. 4 och 5 §§ ska tillämpas på förordnanden om skyldighet att avstå eller upplåta mark som avses i 17 kap. 19 § i den upphävda plan- och bygglagen som om förordnandena hade beslutats enligt 6 kap. 4 eller 5 §.

2.2 Lag om ändring i miljöbalken

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 6 §, 6 kap. 19 och 21 §§, 7 kap. 8 och 15 §§, 12 kap. 7 § och 31 kap. 9 § miljöbalken ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

6 §¹

För en verksamhet eller åtgärd som tar i anspråk ett mark- eller vattenområde *skall* det väljas en plats som är lämplig med hänsyn till att ändamålet skall kunna uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön.

Vid prövning av frågor enligt 7 kap., tillståndsprövning enligt 9 och 11 kap., regeringens tillåtlig-hetsprövning enligt 17 kap. och prövning av verksamheter enligt 9 kap. 6 §, 11 kap. 9 a § och 12 kap. 6 § *skall* bestämmelserna i 3 och 4 kap. tillämpas endast i de fall som gäller ändrad användning av mark- eller vattenområden.

Ett tillstånd eller en dispens får inte ges i strid med en detaljplan eller områdesbestämmelser enligt plan- och bygglagen (1987:10). Små avvikelser får dock göras, om syftet med planen eller bestämmel-serna inte motverkas.

För en verksamhet eller åtgärd som tar i anspråk ett mark- eller vattenområde *ska* det väljas en plats som är lämplig med hänsyn till att ändamålet skall kunna uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön.

Vid prövning av frågor enligt 7 kap., tillståndsprövning enligt 9 och 11 kap., regeringens tillåtlig-hetsprövning enligt 17 kap. och prövning av verksamheter enligt 9 kap. 6 §, 11 kap. 9 a § och 12 kap. 6 § *ska* bestämmelserna i 3 och 4 kap. tillämpas endast i de fall som gäller ändrad användning av mark- eller vattenområden.

Ett tillstånd eller en dispens får inte ges i strid med en detaljplan eller områdesbestämmelser enligt plan- och bygglagen (2010:000). Små avvikelser får dock göras, om syftet med planen eller bestämmel-serna inte motverkas.

6 kap.

19 §²

Varje myndighet som *skall* tilläm-pa denna balk *skall* se till att såda-na planer enligt plan- och byggla-gen (1987:10) och sådant planer-

Varje myndighet som *ska* tillämpa denna balk *ska* se till att sådana planer enligt plan- och bygglagen (2010:000) och sådant planerings-

¹ Senaste lydelse 2006:1014.

² Senaste lydelse 2004:606.

Nuvarande lydelse

ingsunderlag som behövs för att belysa frågor om hushållning med mark och vatten finns tillgängliga i målet eller ärendet. Myndigheten *skall* också se till att sådana beslutade åtgärdsprogram och förvaltningsplaner som avses i 5 kap. och som har betydelse för prövningen finns tillgängliga i målet eller ärendet.

Om myndigheten begär det, är kommunen skyldig att tillhandahålla planer enligt plan- och bygglagen samt planeringsunderlaget till dessa.

Föreslagen lydelse

underlag som behövs för att belysa frågor om hushållning med mark och vatten finns tillgängliga i målet eller ärendet. Myndigheten *ska* också se till att sådana beslutade åtgärdsprogram och förvaltningsplaner som avses i 5 kap. och som har betydelse för prövningen finns tillgängliga i målet eller ärendet.

21 §³

Regeringen får i ett visst fall besluta att en eller flera kommuner *skall* redovisa till regeringen eller någon annan myndighet hur kommunen eller kommunerna i sin planering enligt plan- och bygglagen (1987:10) avser att

1. genomföra ett åtgärdsprogram enligt 5 kap. 5 § eller på annat sätt skapa förutsättningar för att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. uppfylls, och

2. tillgodose ett intresse som rör hushållningen med mark och vatten enligt 3 och 4 kap.

Statliga myndigheter *skall* anmäla till regeringen om det uppkommer behov av en sådan redovisning.

Regeringen får i ett visst fall besluta att en eller flera kommuner *ska* redovisa till regeringen eller någon annan myndighet hur kommunen eller kommunerna i sin planering enligt plan- och bygglagen (2010:000) avser att

Statliga myndigheter *ska* anmäla till regeringen om det uppkommer behov av en sådan redovisning.

7 kap.

8 §

Beslut i frågor om bildande eller ändring av naturreservat får inte strida mot detaljplan eller områdesbestämmelser enligt plan- och bygglagen (1987:10). *Mindre* avvikelser får dock göras, om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas.

Beslut i frågor om bildande eller ändring av naturreservat får inte strida mot *en* detaljplan eller områdesbestämmelser enligt plan- och bygglagen (2010:000). *Små* avvikelser får dock göras, om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas.

³ Senaste lydelse 2004:606.

15 §⁴

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får förordna att ett strandskyddsområde som uppenbart saknar betydelse för att tillgodose strandskyddets syften inte *skall* vara omfattat av strandskydd.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får förordna att ett strandskyddsområde som avses ingå i en detaljplan eller omfattas av områdesbestämmelser enligt plan- och bygglagen (1987:10) inte längre *skall* vara omfattat av strandskydd, om det finns särskilda skäl. Upphör området att ingå i en detaljplan eller att omfattas av områdesbestämmelser inträder åter strandskydd.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får förordna att ett strandskyddsområde som uppenbart saknar betydelse för att tillgodose strandskyddets syften inte *ska* vara omfattat av strandskydd.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får förordna att ett strandskyddsområde som avses ingå i en detaljplan eller omfattas av områdesbestämmelser enligt plan- och bygglagen (2010:000) inte längre *ska* vara omfattat av strandskydd, om det finns särskilda skäl. Upphör området att ingå i en detaljplan eller att omfattas av områdesbestämmelser inträder åter strandskydd.

12 kap.

7 §

Med jordbruksmark avses i 8 och 9 §§ sådan åkermark och betesmark som ingår i fastighet som är taxerad som lantbruksenhet. Bestämmelserna i samma paragrafer *skall* dock inte tillämpas på jordbruksmark

1. som ingår i fastighet, som har bildats för annat ändamål än jordbruk och som därefter inte har taxerats, eller

2. som i detaljplan eller områdesbestämmelser enligt plan- och bygglagen (1987:10) är avsedd för annat ändamål än jordbruk.

Med jordbruksmark avses i 8 och 9 §§ sådan åkermark och betesmark som ingår i fastighet som är taxerad som lantbruksenhet. Bestämmelserna i samma paragrafer *ska* dock inte tillämpas på jordbruksmark

1. som ingår i *en* fastighet, som har bildats för *ett* annat ändamål än jordbruk och som därefter inte har taxerats, eller

2. som i *en* detaljplan eller i områdesbestämmelser enligt plan- och bygglagen (2010:000) är avsedd för *ett* annat ändamål än jordbruk.

⁴ Senaste lydelse 2002:175.

31 kap.

9 §

Vid tillämpningen av 4 och 8 §§ *skall beaktas även* andra beslut enligt 7 kap. 3, 5, 6, 9 eller 22 §, förbud enligt 7 kap. 11 § andra stycket, förelägganden och förbud enligt 12 kap. 6 § fjärde stycket, beslut enligt 18 § skogsvårdslagen (1979:429) samt beslut som avses i 14 kap. 8 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10). Detta gäller under förutsättning att besluten har meddelats inom tio år före det senaste beslutet. Dessutom *skall beaktas* sådan inverkan av hänsynstaganden enligt 30 § skogsvårdslagen som i särskilda fall har inträtt inom samma tid.

Har rätt till talan, ersättning eller inlösen med anledning av ett sådant beslut förlorats på grund av bestämmelserna i 12 eller 13 § eller motsvarande bestämmelser i plan- och bygglagen, utgör detta förhållande inte något hinder mot att beslutet beaktas enligt första stycket.

Vid tillämpningen av 4 och 8 §§ *ska man också beakta* andra beslut enligt 7 kap. 3, 5, 6, 9 eller 22 §, förbud enligt 7 kap. 11 § andra stycket, förelägganden och förbud enligt 12 kap. 6 § fjärde stycket, beslut enligt 18 § skogsvårdslagen (1979:429) samt beslut som avses i 14 kap. 5–10 och 14–18 §§ plan- och bygglagen (2010:000). Detta gäller under förutsättning att besluten har meddelats inom tio år före det senaste beslutet. Dessutom *ska man beakta* sådan inverkan av hänsynstaganden enligt 30 § skogsvårdslagen som i särskilda fall har inträtt inom samma tid.

Om en rätt till talan, ersättning eller inlösen med anledning av ett sådant beslut *har* förlorats på grund av bestämmelserna i 12 eller 13 § eller motsvarande bestämmelser i plan- och bygglagen, utgör detta förhållande inte något hinder mot att beslutet beaktas enligt första stycket.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.

2.3 Lag om ändring i lagen (1933:269) om ägofred

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 9 § lagen (1933:269) om ägofred ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 KAP.

9 §¹

Vad i denna lag är stadgat om stängselskyldighet gäller inte beträffande områden med fastighetsplan.

Det som sägs i denna lag om stängselskyldighet gäller inte beträffande områden med detaljplan.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2010.

¹ Senaste lydelse 1987:149.

2.4 Lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)¹

dels att 3 kap. 2 §, 5 kap. 5, 8 a och 10 a §§, 7 kap. 1, 4 och 6 §§, 8 kap. 4 §, 16 kap. 14 § och 17 kap. 3 § ska ha följande lydelse,

dels att det i lagen ska införas en ny paragraf, 5 kap. 4 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

2 §²

Inom område med detaljplan, *fastighetsplan* eller områdesbestämmelser får fastighetsbildning inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser får fastighetsbildning inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning än som avses i första stycket, ska fastighetsbildning ske så, att syftet med bestämmelserna inte motverkas. Om det på grund av ett särskilt medgivande får uppföras en byggnad eller vidtas en annan därmed jämförlig åtgärd i strid mot en sådan bestämmelse, utgör det som nu har sagts inte hinder mot fastighetsbildning som behövs för att medgivandet ska kunna utnyttjas.

Om det finns särskilda skäl, får undantag medges från andra stycket första meningen. Frågan om undantag prövas på lantmäterimyndighetens begäran av

1. länsstyrelsen, om undantaget avser fastighetsbildningens förenlighet med bestämmelser om strandskydd och motsvarar ett sådant fall som avses i 7 kap. 18 a § miljöbalken,

2. kommunen, om undantaget avser fastighetsbildningens förenlighet med bestämmelser om strandskydd i ett fall som inte omfattas av 1, eller

3. länsstyrelsen eller, efter länsstyrelsens förordnande, kommunen i övriga fall.

Att regeringens tillåtelse behövs i vissa fall följer av 7 kap. 29 § miljöbalken.

En kommuns beslut i en fråga som avses i tredje stycket får överklagas hos länsstyrelsen.

Länsstyrelsens beslut i en fråga som avses i tredje stycket får överklagas hos regeringen.

¹ Lagen omtryckt 1992:1212.

² Senaste lydelse 2009:533.

5 kap.*4 a §*

Bestämmelsen i 4 § första stycket ska inte tillämpas om det i en detaljplan har meddelats bestämmelser om fastighetsindelning eller servitut och fastighetsbildningsbeslut meddelas under detaljplanens genomförandetid.

5 §³

Fastighetsreglering som begärts av sakägare får genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden *skall* förbättras. Kravet på att fastigheten *skall* förbättras gäller inte om regleringen har begärts av en samfällighetsförening och berör en samfällighet som inte längre är av gemensam betydelse för delägarfastigheterna. Kravet gäller inte heller om fastighetsregleringen behövs för att få fastigheten att stämma bättre överens med gällande detaljplan, *fastighetsplan* eller järnvägsplan.

Har regleringen påkallats av annan än sakägare eller innebär ansökan av sakägare att regleringen, för att *ej* möta hinder enligt 4 § andra stycket, *skall* göras mer omfattande än som krävs för att sökandens fastighet *skall* förbättras, får regleringen *ej* äga rum, om de sakägare som har ett väsentligt intresse i saken mera allmänt motsätter sig regleringen och har beaktansvärda skäl för det. Vid prövningen av sådan fråga *skall* främst deras mening beaktas som har störst nytta av regleringen.

Fastighetsreglering som begärts av sakägare får genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden *ska* förbättras. Kravet på att fastigheten *ska* förbättras gäller inte om regleringen har begärts av en samfällighetsförening och berör en samfällighet som inte längre är av gemensam betydelse för delägarfastigheterna. Kravet gäller inte heller om fastighetsregleringen behövs för att få fastigheten att stämma bättre överens med gällande detaljplan eller järnvägsplan.

Har regleringen påkallats av annan än sakägare eller innebär ansökan av sakägare att regleringen, för att *inte* möta hinder enligt 4 § andra stycket, *ska* göras mer omfattande än som krävs för att sökandens fastighet *ska* förbättras, får regleringen *inte* äga rum, om de sakägare som har ett väsentligt intresse i saken mera allmänt motsätter sig regleringen och har beaktansvärda skäl för det. Vid prövningen av sådan fråga *ska* främst deras mening beaktas som har störst nytta av regleringen.

³ Senaste lydelse 1995:1650.

Nuvarande lydelse

Andra stycket gäller *icke*, om behovet av fastighetsreglering är synnerligen angeläget.

Föreslagen lydelse

Andra stycket gäller *inte*, om behovet av fastighetsreglering är synnerligen angeläget.

8 a §

Mark som skulle ha kunnat inlösas enligt 6 kap. 17 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10) får överföras genom fastighetsreglering utan hinder av bestämmelserna i 7 och 8 §§. Detsamma gäller i fråga om upphävande av servitut som besvärar sådan mark. Bestämmelserna i 7 och 8 §§ utgör inte heller något hinder mot att servitut bildas för en sådan allmän trafik- anläggning som avses i 14 kap. 2 § plan- och bygglagen.

Mark som skulle ha kunnat inlösas enligt 6 kap. 14 § första stycket 1 plan- och bygglagen (2010:000) får överföras genom fastighetsreglering utan hinder av bestämmelserna i 7 och 8 §§. Detsamma gäller i fråga om upphävande av servitut som besvärar sådan mark. Bestämmelserna i 7 och 8 §§ utgör inte heller något hinder mot att servitut bildas för en sådan allmän trafik- anläggning som avses i 14 kap. 23 § plan- och bygglagen.

10 a §

Vid värdering av egendom enligt 10 § tillämpas bestämmelserna i 4 kap. expropriationslagen (1972:719) med de undantag som framgår av tredje stycket.

Vid värdering av egendom som kan tas i anspråk enligt 14 kap. 1 eller 2 § plan- och bygglagen (1987:10) och vid värdering i andra fall där det är uppenbart att egendomen i stället skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv, *skall* vid tillämpning av 4 kap. 3 § första stycket expropriationslagen tiden för värdestegringen räknas från dagen tio år före det att fastighetsregleringen begärdes.

Vid värdering av egendom som inte kunnat tas i anspråk på sätt som sägs i andra stycket *skall* det även tas skälig hänsyn till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten. I sådana fall tillämpas inte bestämmelserna i 4 kap. 2 och 3 §§ expropriationslagen om att värdestegring i vissa fall inte *skall* beaktas.

Vid värdering av egendom som kan tas i anspråk enligt 14 kap. 19, 20, 21, 22 eller 23 § plan- och bygglagen (2010:000) och vid värdering i andra fall där det är uppenbart att egendomen i stället skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv, *ska* vid tillämpning av 4 kap. 3 § första stycket expropriationslagen tiden för värdestegringen räknas från dagen tio år före det att fastighetsregleringen begärdes.

Vid värdering av egendom som inte kunnat tas i anspråk på sätt som sägs i andra stycket *ska* det även tas skälig hänsyn till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten. I sådana fall tillämpas inte bestämmelserna i 4 kap. 2 och 3 §§ expropriationslagen om att värdestegring i vissa fall inte *ska* beaktas.

7 kap.

1 §

Servitut som bildas genom fastighetsreglering *skall* vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning. Vid detta bedömande *skall* hänsyn *ej* tagas till rättighet som är grundad på frivillig upplåtelse.

Utan stöd av överenskommelse mellan ägaren av den härskande fastigheten och ägaren av den tjänande fastigheten får servitutet *ej* innefatta skyldighet för den senare att underhålla väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet. Servitut får *ej* bildas för viss tid eller göras beroende av villkor. Dock får bestämmas att servitut *skall* gälla endast så länge ändamålet *ej* tillgodosetts på annat sätt som särskilt anges.

För bildande av servitut *varom* bestämmelser har meddelats i en *fastighetsplan* gäller inte första stycket och 5 kap. 8 §.

Servitut som bildas genom fastighetsreglering *ska* vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning. Vid detta bedömande *ska* hänsyn *inte tas* till rättighet som är grundad på frivillig upplåtelse.

Utan stöd av överenskommelse mellan ägaren av den härskande fastigheten och ägaren av den tjänande fastigheten får servitutet *inte* innefatta skyldighet för den senare att underhålla väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet. Servitut får *inte* bildas för viss tid eller göras beroende av villkor. Dock får bestämmas att servitut *ska* gälla endast så länge ändamålet *inte* tillgodosetts på annat sätt som särskilt anges.

För bildande av servitut *som det* har meddelats bestämmelser *om* i en *detaljplan* gäller inte första stycket och 5 kap. 8 §.

4 §

För att servitut *skall* få ändras krävs att det hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med detaljplan, *fastighetsplan* eller områdesbestämmelser och att denna olägenhet kan undanröjas genom ändringen.

Har ändrade förhållanden inträtt efter servitutets tillkomst, får servitutet ändras, om det skulle innebära väsentlig fördel för den tjänande eller den härskande fastigheten utan att för den andra medföra olägenhet av betydelse.

För att servitut *ska* få ändras krävs att det hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med detaljplan eller områdesbestämmelser och att denna olägenhet kan undanröjas genom ändringen.

6 §

För ändring eller upphävande av servitut vid sådan fastighetsregler-

För ändring eller upphävande av servitut vid sådan fastighetsregler-

Nuvarande lydelse

ing som avser ändring i fastighetsindelningen gäller *icke* de i 4 och 5 §§ föreskrivna särskilda villkoren, om åtgärden är av betydelse för regleringen.

För ändring eller upphävande av servitut *varom* bestämmelser har meddelats i en *fastighetsplan* gäller inte 4 och 5 §§ samt 5 kap. 8 §.

Föreslagen lydelse

ing som avser ändring i fastighetsindelningen gäller *inte* de i 4 och 5 §§ föreskrivna särskilda villkoren, om åtgärden är av betydelse för regleringen.

För ändring eller upphävande av servitut *som det* har meddelats bestämmelser *om* i en *detaljplan* gäller inte 4 och 5 §§ samt 5 kap. 8 §.

8 kap.

4 §

Tillhör områden som enligt en *fastighetsplan* skall bilda en fastighet olika ägare, får ägare av sådant område på begäran lösa återstoden av den blivande fastigheten utan hinder av de inskränkningar beträffande inlösen som framgår av 5 kap. 7 § och av 1–3 §§ i detta kapitel. Yrkas inlösen av flera, äger den företråde vars område vid uppskattning *åsättes* största värdet. *Åsättes* områdena lika värde, äger den företråde som först yrkat inlösen. Om ändringar i fastighetsindelningen samtidigt *genomföres* med tillämpning av 5 kap., *skall* dessa beaktas vid uppskattningen.

Tillhör områden som enligt en *detaljplan* ska bilda en fastighet olika ägare, får ägare av sådant område på begäran lösa återstoden av den blivande fastigheten utan hinder av de inskränkningar beträffande inlösen som framgår av 5 kap. 7 § och av 1–3 §§ i detta kapitel. Yrkas inlösen av flera, äger den företråde vars område vid uppskattning *åsätts* största värdet. *Åsätts* områdena lika värde, äger den företråde som först yrkat inlösen. Om ändringar i fastighetsindelningen samtidigt *genomförs* med tillämpning av 5 kap., *ska* dessa beaktas vid uppskattningen.

16 kap.

14 §

Fastighetsdomstolen kan, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet *skall* ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad.

I mål om inlösenersättning *skall* dock sakägare som avstår mark eller särskild rättighet få gottgörelse för sin kostnad oberoende av utgången i målet. Detsamma *skall* gälla i mål om ersättning för marköverföring eller reglering av rättig-

Fastighetsdomstolen kan, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet *ska* ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad.

I mål om inlösenersättning *ska* dock sakägare som avstår mark eller särskild rättighet få gottgörelse för sin kostnad oberoende av utgången i målet. Detsamma *ska* gälla i mål om ersättning för marköverföring eller reglering av rättig-

Nuvarande lydelse

het som avses i 5 kap. 10 a § andra stycket.

Första och andra styckena gäller inte, om annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken. Ogillas i mål enligt andra stycket talan som har fullföljts av den som avstår eller upplåter mark eller rättighet, tillämpas 15 kap. 6 § plan- och bygglagen (1987:10).

Vinner sakägare mål mot företrädare för allmänt intresse, kan domstolen tillerkänna honom ersättning för rättegångskostnad, om synnerliga skäl föreligger. Sådan ersättning skall utges av statsverket eller, om endast kommunen företräder det allmänna intresset, av kommunen.

Skall i annat fall än som avses i 13 § kostnad för bevisning eller särskild åtgärd enligt rättens beslut utgå av allmänna medel, kan domstolen när det är skäligt förordna att kostnaden skall stanna på statsverket.

Föreslagen lydelse

het som avses i 5 kap. 10 a § andra stycket.

Första och andra styckena gäller inte, om annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken. Ogillas i mål enligt andra stycket talan som har fullföljts av den som avstår eller upplåter mark eller rättighet, tillämpas 15 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:000).

Vinner sakägare mål mot företrädare för allmänt intresse, kan domstolen tillerkänna honom *eller henne* ersättning för rättegångskostnad, om *det finns* synnerliga skäl. Sådan ersättning *ska* utges av statsverket eller, om endast kommunen företräder det allmänna intresset, av kommunen.

Ska i annat fall än som avses i 13 § kostnad för bevisning eller särskild åtgärd enligt rättens beslut utgå av allmänna medel, kan domstolen när det är skäligt förordna att kostnaden *ska* stanna på statsverket.

17 kap.

3 §⁴

I fråga om rättegången i hovrätten tillämpas 16 kap. 3, 7 och 9–13 §§, 14 § första, fjärde och femte styckena, 14 a §, 15 § samt 16 §. Dock *skall* 16 kap. 15 § inte tillämpas när hovrätten återförvisar mål till fastighetsdomstolen.

I mål som avses i 16 kap. 14 § andra stycket *skall* den som har att betala ersättning för mark eller rättighet, om inte något annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken, alltid själv bära sina kostnader samt kostnad som han eller hon orsakar motparten genom att

I fråga om rättegången i hovrätten tillämpas 16 kap. 3, 7 och 9–13 §§, 14 § första, fjärde och femte styckena, 14 a §, 15 § samt 16 §. Dock *ska* 16 kap. 15 § inte tillämpas när hovrätten återförvisar mål till fastighetsdomstolen.

I mål som avses i 16 kap. 14 § andra stycket *ska* den som har att betala ersättning för mark eller rättighet, om inte något annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken, alltid själv bära sina kostnader samt kostnad som han eller hon orsakar motparten genom att

⁴ Senaste lydelse 2004:393.

Nuvarande lydelse

själv överklaga. Ogillas i ett sådant mål talan som har fullföljts av den som avstår eller upplåter mark eller rättighet, tillämpas dock 15 kap. 6 § plan- och bygglagen (1987:10). I övrigt *skall* bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken tillämpas.

Bevis genom syn på stället får tas upp i hovrätten endast om det finns synnerliga skäl.

Föreslagen lydelse

själv överklaga. Ogillas i ett sådant mål talan som har fullföljts av den som avstår eller upplåter mark eller rättighet, tillämpas dock 15 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:000). I övrigt *ska* bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken tillämpas.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.

2.5 Lag om ändring i väglagen (1971:948)

Härigenom föreskrivs att 1, 12, 27 och 69 §§ väglagen (1971:948) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagna lydelse

1 §¹

Denna lag gäller allmän väg.

Allmän väg är, förutom väg som anläggs enligt denna lag eller enligt lagen förändras till allmän, sådan för allmän samfärdsel upplåten väg som av ålder ansetts som allmän eller enligt äldre bestämmelser anlagts som eller förändrats till allmän och som vid denna lags ikraftträdande hålls av staten eller en kommun.

En väg upphör att vara allmän, när vägen dras in. Om en kommun är väghållare, upphör vägen att vara allmän, när den enligt plan- och bygglagen (1987:10) upplåts eller *skall* vara upplåten till allmänt begagnande som gata. Om en väg har upplåtits till allmänt begagnande som gata medan staten är väghållare, upphör vägen att vara allmän, när kommunen övertar väghållningen.

En väg upphör att vara allmän, när vägen dras in. Om en kommun är väghållare, upphör vägen att vara allmän, när den enligt plan- och bygglagen (2010:000) upplåts eller *ska* vara upplåten till allmänt begagnande som gata. Om en väg har upplåtits till allmänt begagnande som gata medan staten är väghållare, upphör vägen att vara allmän, när kommunen övertar väghållningen.

12 §²

I 6 kap. 29 § plan- och bygglagen (1987:10) finns *bestämmelser* om skyldighet för staten att inom områden med detaljplan ställa i ordning och till allmänt begagnande upplåta gata.

Bestämmelser om skyldighet för staten att inom områden med detaljplan ställa i ordning och till allmänt begagnande upplåta gata finns i 6 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:000).

27 §³

Inom område med detaljplan, där kommunen är huvudman för allmänna platser och staten är väghållare, begränsas statens skyldighet att ombesörja drift av allmän väg av 6 kap. 29 § *andra stycket*

En bestämmelse som begränsar statens skyldighet att ombesörja drift av allmän väg *inom ett område som omfattas av en detaljplan finns i 6 kap. 20 § andra stycket* plan- och bygglagen (2010:000).

¹ Senaste lydelse 1987:459.

² Senaste lydelse 1987:459.

³ Senaste lydelse 1987:459.

plan- och bygglagen (1987:10).
 Detsamma gäller i fråga om gata,
 som har förklarats tillika vara all-
 män väg.

69 §⁴

I mål om ersättning enligt 55, 58 eller 61 § eller om gottgörelse enligt 68 § gäller i tillämpliga delar bestämmelserna i expropriationslagen (1972:719) om rättegång samt om rättegångskostnader och kostnader vid fördelning av ersättning, om *ej* annat är särskilt föreskrivet. Ogillas yrkande om ersättning enligt 58 eller 61 § eller om gottgörelse enligt 68 § och har målet *ej* anhängiggjorts av väghållaren, tillämpas dock 15 kap. 6 § plan- och bygglagen (1987:10) i fråga om rättegångskostnaderna.

I mål om inlösen enligt 56, 59 eller 62 § gäller i tillämpliga delar expropriationslagen (1972:719), om *ej* annat är särskilt föreskrivet. 4 kap. 3 § expropriationslagen *skall härvid* tillämpas i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före det talan väcktes vid domstol. Ogillas yrkande om inlösen enligt 59 eller 62 §, tillämpas allmänna regler om rättegångskostnad.

I mål om ersättning enligt 55, 58 eller 61 § eller om gottgörelse enligt 68 § gäller i tillämpliga delar bestämmelserna i expropriationslagen (1972:719) om rättegång samt om rättegångskostnader och kostnader vid fördelning av ersättning, om *inte* annat är särskilt föreskrivet. Ogillas yrkande om ersättning enligt 58 eller 61 § eller om gottgörelse enligt 68 § och har målet *inte* anhängiggjorts av väghållaren, tillämpas dock 15 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:000) i fråga om rättegångskostnaderna.

I mål om inlösen enligt 56, 59 eller 62 § gäller i tillämpliga delar expropriationslagen (1972:719), om *inte* annat är särskilt föreskrivet. *Bestämmelserna i* 4 kap. 3 § expropriationslagen *ska* tillämpas i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före det *att* talan väcktes vid domstol. Ogillas yrkande om inlösen enligt 59 eller 62 §, tillämpas allmänna regler om rättegångskostnad.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.

⁴ Senaste lydelse 1987:459.

2.6 Lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)

Härigenom föreskrivs att 6 a och 8 §§ ledningsrättslagen (1973:1144) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 a §¹

Bestämmelsen i 6 § *skall* inte tillämpas om det i en *fastighetsplan* har meddelats bestämmelser om en ledningsrätt och ledningsbeslut meddelas under detaljplanens genomförandetid.

Bestämmelsen i 6 § *ska* inte tillämpas om det i en *detaljplan* har meddelats bestämmelser om en ledningsrätt och ledningsbeslut meddelas under detaljplanens genomförandetid.

8 §²

Inom område med detaljplan, *fastighetsplan* eller områdesbestämmelser får en ledningsrätt inte upplåtas i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser får en ledningsrätt inte upplåtas i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning än som avses i första stycket, ska ledningsrätt upplåtas så, att syftet med bestämmelserna inte motverkas.

Om det finns särskilda skäl, får undantag medges från andra stycket. Frågan om undantag prövas på lantmäterimyndighetens begäran av

1. länsstyrelsen, om undantaget avser ledningsrättens förenlighet med bestämmelser om strandskydd och motsvarar ett sådant fall som avses i 7 kap. 18 a § miljöbalken,

2. kommunen, om undantaget avser ledningsrättens förenlighet med bestämmelser om strandskydd i ett fall som inte omfattas av 1, eller

3. länsstyrelsen eller, efter länsstyrelsens förordnande, kommunen i övriga fall.

Bestämmelser om att tillstånd krävs för vissa verksamheter och åtgärder finns i 7 kap. 28 a–29 b §§ miljöbalken.

En kommuns beslut i en fråga som avses i tredje stycket får överklagas hos länsstyrelsen.

Länsstyrelsens beslut i en fråga som avses i tredje stycket får överklagas hos regeringen.

¹ Senaste lydelse 1987:127.

² Senaste lydelse 2009:534.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.
 2. Äldre bestämmelser gäller för ledningsrätter som omfattas av en gällande fastighetsplan enligt plan- och bygglagen (1987:10).

2.7 Lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)

Häri genom föreskrivs att 6 a och 9 §§ anläggningslagen (1973:1149) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 a §¹

Bestämmelserna i 5 och 6 §§ *skall* inte tillämpas om det i en *fastighetsplan* har meddelats bestämmelser om en gemensamhetsanläggning och anläggningsbeslut meddelas under detaljplanens genomförandetid.

Bestämmelserna i 5 och 6 §§ *ska* inte tillämpas om det i en *detaljplan* har meddelats bestämmelser om en gemensamhetsanläggning och anläggningsbeslut meddelas under detaljplanens genomförandetid.

9 §²

Inom område med detaljplan, *fastighetsplan* eller områdesbestämmelser får en gemensamhetsanläggning inte inrättas i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser får en gemensamhetsanläggning inte inrättas i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning än som avses i första stycket, ska anläggning inrättas så, att syftet med bestämmelserna inte motverkas.

Om det finns särskilda skäl, får undantag medges från andra stycket. Frågan om undantag prövas på lantmäterimyndighetens begäran av

1. länsstyrelsen, om undantaget avser anläggningens förenlighet med bestämmelser om strandskydd och motsvarar ett sådant fall som avses i 7 kap. 18 a § miljöbalken,

2. kommunen, om undantaget avser anläggningens förenlighet med bestämmelser om strandskydd i ett fall som inte omfattas av 1, eller

3. länsstyrelsen eller, efter länsstyrelsens förordnande, kommunen i övriga fall.

Bestämmelser om att tillstånd krävs för vissa verksamheter och åtgärder finns i 7 kap. 28 a–29 b §§ miljöbalken.

En kommuns beslut i en fråga som avses i tredje stycket får överklagas hos länsstyrelsen.

Länsstyrelsens beslut i en fråga som avses i tredje stycket får överklagas hos regeringen.

¹ Senaste lydelse 1987:126.

² Senaste lydelse 2009:535.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.
 2. Äldre bestämmelser gäller för gemensamhetsanläggningar som omfattas av en gällande fastighetsplan enligt plan- och bygglagen (1987:10).

2.8 Lag om ändring i arbetsmiljölagen (1977:1160)

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 9 § och 7 kap. 7 § arbetsmiljölagen (1977:1160)¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

9 §

Om konstruktion och utformning av byggnad är särskilt föreskrivet i plan- och bygglagen (1987:10) och med stöd därav meddelade föreskrifter.

Särskilda bestämmelser om konstruktion och utformning av byggnader finns i plan- och bygglagen (2010:000) och föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.

7 kap.

7 §²

Arbetsmiljöverket får gentemot den som har skyddsansvar enligt 3 kap. 2–12 §§, 5 kap. 3 § första stycket eller 6 § i detta kapitel meddela de förelägganden eller förbud som behövs

1. för att denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen ska följas, och

2. för att artikel 35 i förordning (EG) nr 1907/2006 ska följas.

I beslut om föreläggande eller förbud kan Arbetsmiljöverket sätta ut vite.

Om någon inte följer ett föreläggande, får Arbetsmiljöverket besluta att rättelse ska ske på dennes bekostnad.

Om ett föreläggande har meddelats beträffande *någon* åtgärd till vilken det krävs bygglov, rivningslov eller marklov enligt plan- och bygglagen (1987:10) men sådant lov inte beviljas, upphör föreläggandet att gälla *såvitt avser* åtgärden.

Om ett föreläggande har meddelats beträffande *en* åtgärd som *kräver* bygglov, rivningslov eller marklov enligt plan- och bygglagen (2010:000) men sådant lov inte beviljas, upphör föreläggandet att gälla *i fråga om den* åtgärden.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.

¹ Lagen omtryckt 1991:677.

² Senaste lydelse 2008:934.

2.9 Lag om ändring i lagen (1979:558) om handikappanpassad kollektivtrafik

Härigenom föreskrivs att 4 § lagen (1979:558) om handikappanpassad kollektivtrafik ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §¹

I plan- och bygglagen (1987:10) finns bestämmelser om byggnad med utrymme för resande i kollektivtrafik.

Bestämmelser om byggnaders tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns i plan- och bygglagen (2010:000).

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.

¹ Senaste lydelse 1987:159.

2.10 Lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

Häri genom föreskrivs att 2 kap. 4 § och 18 kap. 11 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

4 §¹

Mark *skall* indelas i de ägoslag som anges i det följande. Mark som är vattentäckt *skall* indelas endast om den är täktmark. Indelningen får inte påverkas av förekomsten av byggnad som *skall* rivs (saneringsbyggnad) eller av byggnad eller byggnader vars sammanlagda taxeringsvärde inte skulle uppgå till 50 000 kronor.

Mark *ska* indelas i de ägoslag som anges i det följande. Mark som är vattentäckt *ska* indelas endast om den är täktmark. Indelningen får inte påverkas av förekomsten av byggnad som *ska* rivs (saneringsbyggnad) eller av byggnad eller byggnader vars sammanlagda taxeringsvärde inte skulle uppgå till 50 000 kronor.

Tomtmark Mark som upptas av småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m.m., som ligger i anslutning till sådan byggnad.

Tomtmark Mark som upptas av småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m.m., som ligger i anslutning till *en* sådan byggnad.

Mark till fastighet, som är bebyggd med småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad, *skall* i sin helhet utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i ett ägoskifte och har en total areal som inte överstiger två hektar. Detta *skall* dock *ej* gälla om fastighetens mark till nå-

Mark till fastighet, som är bebyggd med småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad, *ska* i sin helhet utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i ett ägoskifte och har en total areal som inte överstiger två hektar. Detta *ska* dock *inte* gälla om fastighetens mark till någon del

¹ Senaste lydelse 2001:1218.

Nuvarande lydelse

gon del *skall* taxeras tillsammans med annan egendom enligt reglerna i 4 kap.

Vad nu har sagts om tomtmark *skall* också gälla mark till obebyggd fastighet, som har bildats för byggnadsändamål under de senaste två åren. Har fastigheten bildats längre tillbaka i tiden *skall* marken utgöra tomtmark endast om det är uppenbart att den får bebyggas. I övriga fall *skall* obebyggd mark anses som tomtmark endast om marken enligt detaljplan utgör kvartersmark för enskilt bebyggande och det inte är uppenbart att bebyggelsen inte *skall* genomföras. Detsamma gäller om det finns giltigt bygglov eller tillstånd enligt ett förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (1987:10), avseende sådan byggnad som anges i andra stycket.

Täktmark

Mark för vilken täkt tillstånd enligt 18 § naturvårdslagen (1964:822), vattenlagen (1983:291) eller miljöbalken gäller. Med täkt tillstånd *skall* jämföras pågående täkt. Byggnad på täktområde för täktens utnyttjande hindrar inte att marken indelas som täktmark.

Åkermark

Mark som används eller lämpligen kan användas till växtodling eller bete och som är lämplig att plöjas.

Föreslagna lydelse

ska taxeras tillsammans med annan egendom enligt reglerna i 4 kap.

Vad nu har sagts om tomtmark *ska* också gälla mark till obebyggd fastighet, som har bildats för byggnadsändamål under de senaste två åren. Har fastigheten bildats längre tillbaka i tiden *ska* marken utgöra tomtmark endast om det är uppenbart att den får bebyggas. I övriga fall *ska* obebyggd mark anses som tomtmark endast om marken enligt detaljplan utgör kvartersmark för enskilt bebyggande och det inte är uppenbart att bebyggelsen inte *ska* genomföras. Detsamma gäller om det finns giltigt bygglov eller tillstånd enligt ett förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (2010:000), avseende sådan byggnad som anges i andra stycket.

Täktmark

Mark för vilken täkt tillstånd enligt 18 § naturvårdslagen (1964:822), vattenlagen (1983:291) eller miljöbalken gäller. Med täkt tillstånd *ska* jämföras pågående täkt. Byggnad på täktområde för täktens utnyttjande hindrar inte att marken indelas som täktmark.

Betesmark	Mark som används eller lämpligen kan användas till bete och som inte är lämplig att plöjas.		
Skogs- mark	Mark som är lämplig för virkesproduktion och som inte i väsentlig utsträckning används för annat ändamål. Mark där det bör finnas skog till skydd mot sand- eller jordflykt eller mot att fjällgränsen flyttas ned. Mark som ligger helt eller i huvudsak outnyttjad <i>skall</i> dock inte anses som skogsmark, om den på grund av särskilda förhållanden inte bör tas i anspråk för virkesproduktion. Mark <i>skall</i> anses lämplig för virkesproduktion, om den enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke om året per hektar.	Skogs- mark	Mark som är lämplig för virkesproduktion och som inte i väsentlig utsträckning används för annat ändamål. Mark där det bör finnas skog till skydd mot sand- eller jordflykt eller mot att fjällgränsen flyttas ned. Mark som ligger helt eller i huvudsak outnyttjad <i>ska</i> dock inte anses som skogsmark, om den på grund av särskilda förhållanden inte bör tas i anspråk för virkesproduktion. Mark <i>ska</i> anses lämplig för virkesproduktion, om den enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke om året per hektar.
Skogsimpedi- ment	Mark som inte är lämplig för virkesproduktion utan produktionshöjande åtgärder men som bär skog eller har förutsättningar att bära skog.		
Övrig mark	Mark som inte <i>skall</i> utgöra något av de tidigare nämnda ägoslagen.	Övrig mark	Mark som inte <i>ska</i> utgöra något av de tidigare nämnda ägoslagen.

18 kap.

11 §²

Den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet *skall* i behövlig omfattning, enligt närmare föreskrifter av regeringen eller den

Den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet *ska* i behövlig omfattning, enligt närmare föreskrifter av regeringen eller den

² Senaste lydelse 2003:650.

Nuvarande lydelse

myndighet som regeringen bestämmer, lämna Skatteverket uppgift om arten och omfattningen av den byggnadsverksamhet som avses med bygglov, rivningslov, marklov, *bygganmälan* eller tillstånd enligt förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (1987:10).

Uppgift *skall* lämnas för varje fastighet för sig senast två veckor efter utgången av varje kvartal och omfatta de lov och tillstånd som lämnats samt de bygganmälningar som kommit in under kvartalet.

Länsstyrelsen *skall*, enligt föreskrifter av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer, lämna Skatteverket uppgift om sådana beslut av länsstyrelsen som är av betydelse för fastighets-taxeringen.

Föreslagen lydelse

myndighet som regeringen bestämmer, lämna Skatteverket uppgift om arten och omfattningen av den byggnadsverksamhet som avses med bygglov, rivningslov, marklov, *anmälan* eller tillstånd enligt förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (2010:000).

Uppgift *ska* lämnas för varje fastighet för sig senast två veckor efter utgången av varje kvartal och omfatta de lov och tillstånd som lämnats samt de bygganmälningar som kommit in under kvartalet.

Länsstyrelsen *ska*, enligt föreskrifter av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer, lämna Skatteverket uppgift om sådana beslut av länsstyrelsen som är av betydelse för fastighets-taxeringen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.

2.11 Lag om ändring i lagen (1985:620) om vissa torvfyndigheter

Härigenom föreskrivs att 6 § lagen (1985:620) om vissa torvfyndigheter ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 §¹

I fråga om verksamhet som avses i denna lag *skall även iaktas* tillämpliga föreskrifter i miljöbalken, plan- och bygglagen (1987:10) och andra författningar.

I fråga om verksamhet som avses i denna lag *ska man också följa* tillämpliga föreskrifter i miljöbalken, plan- och bygglagen (2010:000) och andra författningar.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.

¹ Senaste lydelse 1998:825.

2.12 Lag om ändring i konsumenttjänstlagen (1985:716)

Härigenom föreskrivs att 54 § konsumenttjänstlagen (1985:716) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

54 §¹

Näringsidkaren *skall* i god tid underrätta konsumenten om när arbetet beräknas vara avslutat och slutbesiktning kan göras. Konsumenten *skall* därefter utan dröjsmål meddela näringsidkaren om han eller hon begär besiktning och, om så är fallet, utse en person att utföra besiktningen (besiktningsman).

Om konsumenten inte utser någon besiktningsman, får näringsidkaren göra det. Parterna kan också utse en besiktningsman gemensamt.

Besiktningsmannen *skall* så snart som möjligt kalla parterna samt den *kvalitetsansvarige* enligt 9 kap. 13 § plan- och bygglagen (1987:10) till slutbesiktningen.

Näringsidkaren *ska* i god tid underrätta konsumenten om när arbetet beräknas vara avslutat och slutbesiktning kan göras. Konsumenten *ska* därefter utan dröjsmål meddela näringsidkaren om han eller hon begär besiktning och, om så är fallet, utse en person att utföra besiktningen (besiktningsman).

Om konsumenten inte utser någon besiktningsman, får näringsidkaren göra det. Parterna kan också utse en besiktningsman gemensamt.

Besiktningsmannen *ska* så snart som möjligt kalla parterna samt den *kontrollansvarige* enligt 10 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:000) till slutbesiktningen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.

¹ Senaste lydelse 2004:554.

2.13 Lag om ändring i lagen (1987:11) om exploateringssamverkan

Härigenom föreskrivs att 3 § lagen (1987:11) om exploateringssamverkan ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §¹

Lantmäterimyndigheten får besluta om exploateringsamverkan endast om kommunen enligt 6 kap. 2 § plan- och bygglagen (1987:10) har beslutat att sådan samverkan *skall* få ske.

Lantmäterimyndigheten får besluta om exploateringsamverkan endast om kommunen enligt 6 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:000) har beslutat att sådan samverkan *ska* få ske.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.

¹ Senaste lydelse 1995:1413.

2.14 Lag om ändring i lagen (1987:147) om regionplanering för kommunerna i Stockholms län

Härigenom föreskrivs att 1–3 och 6 §§ lagen (1987:147) om regionplanering för kommunerna i Stockholms län ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

För kommunerna i Stockholms län *skall* Stockholms läns landstingskommun som regionplaneorgan ha hand om sådan utrednings- och samordningsverksamhet beträffande regionala frågor (regionplanering) som avses i 7 kap. 1 § *första stycket* plan- och bygglagen (1987:10).

För kommunerna i Stockholms län *ska* Stockholms läns landstingskommun som regionplaneorgan ha hand om sådan utrednings- och samordningsverksamhet beträffande regionala frågor (regionplanering) som avses i 7 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:000).

2 §

Bestämmelserna i 7 kap. 3 § första stycket och andra stycket första meningen plan- och bygglagen (1987:10) *tillämpas på landstingskommunens verksamhet.*

Landstingskommunen ska bevaka regionala frågor och fortlöpande lämna underlag i sådana frågor för kommunernas och statliga myndigheters planering. Landstingskommunen får anta en regionplan enligt 7 kap. plan- och bygglagen (2010:000) för regionen eller en del av den.

Regeringen kan besluta att utrednings- och samordningsverksamheten *skall* avse vissa angivna frågor.

Regeringen kan besluta att utrednings- och samordningsverksamheten *ska* avse vissa angivna frågor.

3 §

I fråga om regionplan tillämpas bestämmelserna i 7 kap. 4, 5 och 8 §§ plan- och bygglagen (1987:10).

I fråga om regionplan tillämpas bestämmelserna i 7 kap. 6, 8 och 10–12 §§ plan- och bygglagen (2010:000).

6 §

Vad som i 13 kap. 1 § 6 plan- och bygglagen (1987:10) sägs om kommunalförbunds eller regionplaneförbunds fullmäktiges beslut

Det som i 13 kap. 1 § 7 plan- och bygglagen (2010:000) sägs om kommunalförbunds eller regionplaneförbunds fullmäktiges beslut

Nuvarande lydelse

skall i fråga om Stockholms län
gälla landstingets beslut.

Föreslagen lydelse

ska i fråga om Stockholms län
gälla landstingets beslut.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.

2.15 Lag om ändring i lagen (1988:950) om kulturminnen m.m.

Härigenom föreskrivs att 3 kap. 10 § lagen (1988:950) om kulturminnen m.m. ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

10 §¹

Ägare och innehavare av särskild rätt till fastighet har rätt till ersättning av staten om skyddsbestämmelser

1. utgör hinder för rivning av en byggnad och skadan därav är betydande i förhållande till värdet av berörd del av fastigheten, eller

2. på annat sätt innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Ersättning enligt första stycket får, om det är lämpligt, utgå med årliga belopp med rätt för sakägaren eller staten att erhålla omprövning vid ändrade förhållanden.

Medför skyddsbestämmelser att synnerligt men uppkommer vid användningen av fastigheten, är staten skyldig att lösa fastigheten om ägaren begär det.

Bestämmelserna enligt första stycket tillämpas också då länsstyrelsen meddelat förbud enligt 5 §. Ersättning som därvid utgår *skall*, om det finns skäl, avräknas mot ersättning som sedermera kan komma att utgå med stöd av denna paragraf.

Vid tillämpningen av första och tredje styckena *skall*, utan hinder av föreskrifterna om förlust av talan eller rätt till ersättning eller inlösen i 11 och 20 §§ eller 15 kap. 4 § plan- och bygglagen (1987:10), även beaktas andra beslut om skyddsbestämmelser samt beslut som avses i 14 kap. 8 § första stycket 2 och 3 plan- och bygglagen, under förutsättning att besluten meddelats inom tio år före det senaste beslutet om skyddsbestämmelser.

Bestämmelserna enligt första stycket tillämpas också då länsstyrelsen meddelat förbud enligt 5 §. Ersättning som därvid utgår *ska*, om det finns skäl, avräknas mot ersättning som sedermera kan komma att utgå med stöd av denna paragraf.

Vid tillämpningen av första och tredje styckena *ska*, utan hinder av föreskrifterna om förlust av talan eller rätt till ersättning eller inlösen i 11 och 20 §§ eller 15 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:000), även beaktas andra beslut om skyddsbestämmelser samt beslut som avses i 14 kap. 9, 10, 14 och 15 §§ plan- och bygglagen, under förutsättning att besluten meddelats inom tio år före det senaste beslutet om skyddsbestämmelser.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.

¹ Senaste lydelse 2000:265.

2.16 Lag om ändring i prisregleringslagen (1989:978)

Härigenom föreskrivs att 8 § prisregleringslagen (1989:978) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 §¹

Om det av någon annan orsak än krig eller krigsfara finns risk för en allvarlig prisstegring inom landet på en eller flera viktiga varor eller tjänster, får regeringen meddela föreskrifter om att en eller flera av

1. bestämmelserna i 13, 14, 19, 22–26, 28 och 29 §§ *skall* tillämpas på varor och tjänster som tillhandahålls i näringsverksamhet,

2. bestämmelserna i 13, 14 och 19 §§ *skall* tillämpas på avgifter som tas ut i annan verksamhet hos staten än näringsverksamhet,

3. bestämmelserna i 13, 14 och 19 §§ *skall* tillämpas på avgifter som tas ut i annan verksamhet hos kommunerna än näringsverksamhet enligt föreskrifter i

- 27 kap. 4–7 §§ miljöbalken,
- plan- och bygglagen (1987:10),
- lagen (2003:778) om skydd mot olyckor, och
- lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster.

1. bestämmelserna i 13, 14, 19, 22–26, 28 och 29 §§ *ska* tillämpas på varor och tjänster som tillhandahålls i näringsverksamhet,

2. bestämmelserna i 13, 14 och 19 §§ *ska* tillämpas på avgifter som tas ut i annan verksamhet hos staten än näringsverksamhet,

3. bestämmelserna i 13, 14 och 19 §§ *ska* tillämpas på avgifter som tas ut i annan verksamhet hos kommunerna än näringsverksamhet enligt föreskrifter i

- a)* 27 kap. 4–7 §§ miljöbalken,
- b)* plan- och bygglagen (2010:000),
- c)* lagen (2003:778) om skydd mot olyckor, och
- d)* lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.

¹ Senaste lydelse 2006:415.

2.17 Lag om ändring i minerallagen (1991:45)

Härigenom föreskrivs att 1 kap. 7 § och 3 kap. 7 § minerallagen (1991:45) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

7 §¹

Bestämmelser som berör verksamhet som avses i denna lag finns i miljöbalken, plan- och bygglagen (1987:10) och lagen (1988:950) om kulturminnen m.m.

Bestämmelser som berör verksamhet som avses i denna lag finns i miljöbalken, plan- och bygglagen (2010:000) och lagen (1988:950) om kulturminnen m.m.

Bestämmelser om rätt att förvärva och inneha eller på annat sätt ta befattning med kärnämne eller mineral med halt av sådant ämne finns även i lagen (1984:3) om kärnteknisk verksamhet. Bestämmelser om rätt i övrigt att bedriva verksamhet med strålning finns i strålskyddslagen (1988:220).

3 kap.

7 §²

Undersökningsarbete får inte utan medgivande av bergmästaren äga rum inom

1. område inom trettio meter från allmän väg eller sådan vägsträckning enligt fastställd arbetsplan, trettio meter från järnväg eller kanal som är upplåten för allmän trafik eller trettio meter från allmän flygplats,

2. område inom tvåhundra meter från bostadsbyggnad,

3. område inom tvåhundra meter från kyrka, annan samlingslokal, undervisningsanstalt, hotell eller pensionat eller område inom tvåhundra meter från vårdanstalt, elevhem eller liknande inrättning, om den är avsedd för mer än femtio personer,

4. område inom tvåhundra meter från elektrisk kraftstation eller industriell anläggning, eller

5. område med detaljplan eller områdesbestämmelser enligt plan- och bygglagen (1987:10).

5. område med detaljplan eller områdesbestämmelser enligt plan- och bygglagen (2010:000).

I fall som anges i första stycket 5 får medgivande inte lämnas i strid med planen eller områdesbestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

¹ Senaste lydelse 1998:845.

² Senaste lydelse 2005:161.

Nuvarande lydelse

Utan hinder av vad som föreskrivs i första stycket 2–4 får undersökning ske, om medgivande har lämnats av den som berörs av arbetet. I fall som anges i första stycket 2 skall medgivande lämnas av ägaren till byggnaden eller marken och den som har nyttjanderätt till den. I fall som anges i första stycket 3 och 4 skall medgivandet lämnas av ägare och nyttjanderättshavare.

Bergmästaren får förena sitt medgivande med villkor.

Föreslagen lydelse

Trots första stycket 2–4 får undersökning ske, om medgivande har lämnats av den som berörs av arbetet. I fall som anges i första stycket 2 ska medgivande lämnas av ägaren till byggnaden eller marken och den som har nyttjanderätt till den. I fall som anges i första stycket 3 och 4 ska medgivandet lämnas av ägare och nyttjanderättshavare.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.

2.18 Lag om ändring i lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m.

Härigenom föreskrivs att 1, 1 a, 13 och 22 §§ lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m.¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

En byggförsäkring *skall* finnas när

1. *en byggnad som helt eller till övervägande del skall användas som bostad för permanent bruk uppförs, eller*

2. *när det i fråga om en sådan byggnad utförs åtgärder som kräver bygganmälan och som avsevärt förlänger byggnadens brukstid.*

En byggförsäkring *ska* finnas vid en nybyggnad eller ombyggnad som avses i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:000), om byggnaden helt eller till övervägande del är avsedd att användas som bostad för permanent bruk.

1 a §

I fråga om en- eller tvåbostadshus (småhus) gäller i stället för vad som sägs i 1 § att en byggförsäkring *skall* finnas

1. *när ett småhus uppförs, och*
2. *när ett småhus byggs till eller är föremål för en åtgärd som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3–5 plan- och bygglagen (1987:10) och det finns behov av en sådan försäkring.*

En byggförsäkring som avses i första stycket behövs dock inte, om åtgärden enligt 8 kap. 4 § plan- och bygglagen inte kräver bygglov.

I fråga om en- eller tvåbostadshus (småhus) gäller i stället för det som sägs i 1 § att en byggförsäkring *ska* finnas

1. *vid en nybyggnad, och*
2. *vid en tillbyggnad eller åtgärd som är anmälningspliktig enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:000), om det finns behov av en sådan försäkring.*

Trots första stycket behöver en byggförsäkring inte finnas för åtgärder som enligt 9 kap. 4 § plan- och bygglagen inte kräver bygglov eller åtgärder som utförs av byggherren i egenskap av konsument av huset.

¹ Lagen omtryckt 2004:552.

13 §

Ett färdigställandeskydd *skall* finnas

1. när ett småhus *uppförs*, och
2. när ett småhus byggs till eller är föremål för en åtgärd som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3–5 plan- och bygglagen (1987:10) samt det finns behov av ett sådant skydd.

Ett färdigställandeskydd behövs dock inte, om åtgärden enligt 8 kap. 4 § plan- och bygglagen inte kräver bygglov.

Ett färdigställandeskydd *ska* finnas i fråga om småhus

1. vid en nybyggnad, och
2. vid en tillbyggnad eller åtgärd som är anmälningspliktig enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:000), om det finns behov av ett sådant skydd.

Ett färdigställandeskydd behövs dock inte, om åtgärden enligt 9 kap. 4 § plan- och bygglagen inte kräver bygglov.

22 §

Att byggnadsarbetet inte får påbörjas förrän ett bevis om byggfelsförsäkring och färdigställandeskydd har företetts för den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet, framgår av 9 kap. 12 § plan- och bygglagen (1987:10).

Att byggnadsarbetet inte får påbörjas förrän ett bevis om byggfelsförsäkring och färdigställandeskydd har företetts för den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet, framgår av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:000).

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.
 2. Äldre bestämmelser gäller för ärenden som har påbörjats före den 1 januari 2011 och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant ärende till dess ärendet är slutligt avgjort.

2.19 Lag om ändring i lagen (1995:1649) om byggande av järnväg

Härigenom föreskrivs att 4 kap. 5 § och 5 kap. 3 § lagen (1995:1649) om byggande av järnväg ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.

5 §

I den mån avvikande bestämmelser inte meddelas i denna lag *skall* i mål om inlösen och ersättning bestämmelserna i expropriationslagen (1972:719) tillämpas. Vad som sägs i 4 kap. 3 § expropriationslagen *skall* tillämpas i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före den då talan om inlösen väcktes. Ogillas talan i mål som väckts av en fastighetsägare eller den som innehar särskild rätt till en fastighet, tillämpas bestämmelserna i 15 kap. 6 § plan- och bygglagen (1987:10) i fråga om rättegångskostnaderna.

I den mån avvikande bestämmelser inte meddelas i denna lag *ska* i mål om inlösen och ersättning bestämmelserna i expropriationslagen (1972:719) tillämpas. Vad som sägs i 4 kap. 3 § expropriationslagen *ska* tillämpas i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före den då talan om inlösen väcktes. Ogillas talan i mål som väckts av en fastighetsägare eller den som innehar särskild rätt till en fastighet, tillämpas bestämmelserna i 15 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:000) i fråga om rättegångskostnaderna.

5 kap.

3 §¹

Banverket och kommuner får överklaga länsstyrelsens beslut. Kommuner, trafikhuvudmän enligt lagen (1997:734) om ansvar för viss kollektiv persontrafik och regionplaneorgan enligt 7 kap. plan- och bygglagen (1987:10) får överklaga *Banverkets* beslut.

Trafikverket och kommuner får överklaga länsstyrelsens beslut. Kommuner, trafikhuvudmän enligt lagen (1997:734) om ansvar för viss kollektiv persontrafik och regionplaneorgan enligt 7 kap. plan- och bygglagen (2010:000) får överklaga *Trafikverkets* beslut.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.

¹ Senaste lydelse 1997:742.

2.20 Lag om ändring i lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning

Häri genom föreskrivs att 2 och 10 §§ lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

På gator, torg, parker och andra allmänna platser som är redovisade i detaljplan enligt plan- och bygglagen (1987:10) och för vilka kommunen är huvudman, ansvarar kommunen för att platserna genom gatuhållning, snöröjning och liknande åtgärder hålls i ett sådant skick att uppkomsten av olägenheter för människors hälsa hindras och de krav tillgodoses som med hänsyn till förhållandena på platsen och övriga omständigheter kan ställas i fråga om trevnad, framkomlighet och trafiksäkerhet. Kommunens skyldigheter gäller inte, om åtgärderna *skall* utföras av staten som väghållare.

Fastighetsinnehavare är *skyldig* att utföra sådana åtgärder som avses i första stycket inom områden som i detaljplan redovisas som kvartersmark och som har iordningställts och begagnas för allmän trafik.

Utan hinder av vad som sägs i andra stycket ansvarar *dock* kommunen i enlighet med *vad* som anges i första stycket för områden som *skall* användas för allmän trafik och som har upplåtits till kommunen med nyttjanderätt eller annan särskild rätt enligt 14 kap. 2 § plan- och bygglagen.

När särskilda skäl *föreligger*, får regeringen på *framställning av kommunen medge undantag* från kommunens skyldighet enligt första stycket.

På gator, torg, parker och andra allmänna platser som är redovisade i detaljplan enligt plan- och bygglagen (2010:000) och för vilka kommunen är huvudman, ansvarar kommunen för att platserna genom gatuhållning, snöröjning och liknande åtgärder hålls i ett sådant skick att uppkomsten av olägenheter för människors hälsa hindras och de krav tillgodoses som med hänsyn till förhållandena på platsen och övriga omständigheter kan ställas i fråga om trevnad, framkomlighet och trafiksäkerhet. Kommunens skyldigheter gäller inte, om åtgärderna *ska* utföras av staten som väghållare.

Fastighetsinnehavare är *skyldiga* att utföra sådana åtgärder som avses i första stycket inom områden som i detaljplan redovisas som kvartersmark och som har iordningställts och begagnas för allmän trafik.

Trots det som sägs i andra stycket ansvarar kommunen i enlighet med *det* som anges i första stycket för områden som *ska* användas för allmän trafik och som har upplåtits till kommunen med nyttjanderätt eller annan särskild rätt enligt 14 kap. 23 *eller* 24 § plan- och bygglagen.

Om det finns särskilda skäl, får regeringen på *kommunens begäran ge dispens* från kommunens skyldighet enligt första stycket.

10 §

Bestämmelserna i 6–9 §§ gäller inte anordningar inom vägområde eller för vilka bygglov krävs eller har lämnats. Bestämmelserna gäller inte heller sådana åtgärder avseende skyltar och ljusanordningar som inte kräver bygglov efter beslut enligt 8 kap. 5 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10).

Bestämmelserna i 6–9 §§ gäller inte anordningar inom vägområde eller för vilka bygglov krävs eller har lämnats. Bestämmelserna gäller inte heller sådana åtgärder avseende skyltar och ljusanordningar som inte kräver bygglov efter beslut enligt 9 kap. 7 § första stycket plan- och bygglagen (2010:000).

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.

2.21 Lag om ändring i lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster

Häri genom föreskrivs att 2 § lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagna lydelse

2 §

I denna lag avses med

vattenförsörjning: tillhandahållande av vatten som är lämpligt för normal hushållsanvändning,

avlopp: bortledning av dagvatten och dränvatten från ett område med samlad bebyggelse eller från en begravningsplats, bortledning av spillvatten eller bortledning av vatten som har använts för kylning,

vattentjänster: vattenförsörjning och avlopp (va),

va-anläggning: en anläggning som har till ändamål att tillgodose behov av vattentjänster för bostadshus eller annan bebyggelse,

allmän va-anläggning: en va-anläggning över vilken en kommun har ett rättsligt bestämmande inflytande och som har ordnats och används för att uppfylla kommunens skyldigheter enligt denna lag,

enskild anläggning: en va-anläggning eller annan anordning för vattenförsörjning eller avlopp som inte är eller ingår i en allmän va-anläggning,

verksamhetsområde: det geografiska område inom vilket en eller flera vattentjänster har ordnats eller *skall* ordnas genom en allmän va-anläggning,

verksamhetsområde: det geografiska område inom vilket en eller flera vattentjänster har ordnats eller *ska* ordnas genom en allmän va-anläggning,

huvudman: den som äger en allmän va-anläggning,

fastighetsägare: den som äger en fastighet inom en allmän va-anläggnings verksamhetsområde eller innehar sådan fast egendom med tomt-rätt, ständig besittningsrätt, fideikommissrätt eller på grund av testamenteriskt förordnande,

va-installation: ledningar och därmed förbundna anordningar som inte ingår i en allmän va-anläggning men som har ordnats för en eller flera fastigheters vattenförsörjning eller avlopp och är kopplade eller avsedda att kopplas till en allmän va-anläggning,

förbindelsepunkt: gränsen mellan en allmän va-anläggning och en va-installation,

allmän platsmark: mark som i detaljplan enligt plan- och bygglagen (1987:10) redovisas som allmän plats eller, om marken inte omfattas av detaljplan, väg eller mark som funktionellt och i övrigt motsvarar sådan mark,

allmän platsmark: mark som i detaljplan enligt plan- och bygglagen (2010:000) redovisas som allmän plats eller, om marken inte omfattas av detaljplan, väg eller mark som funktionellt och i övrigt motsvarar sådan mark,

Nuvarande lydelse

anläggningsavgift: engångsavgift för täckande av en kostnad för att ordna en allmän va-anläggning, brukningsavgift: periodisk avgift för täckande av drift- och underhållskostnader, kapitalkostnader för investeringar eller andra kostnader för en allmän va-anläggning som inte täcks av en anläggningsavgift.

Föreslagen lydelse

anläggningsavgift: engångsavgift för täckande av en kostnad för att ordna en allmän va-anläggning, och

brukningsavgift: periodisk avgift för täckande av drift- och underhållskostnader, kapitalkostnader för investeringar eller andra kostnader för en allmän va-anläggning som inte täcks av en anläggningsavgift.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.

2.22 Lag om ändring i lagen (2006:418) om säkerhet i vägtunnlar

Härigenom föreskrivs att 5 § lagen (2006:418) om säkerhet i vägtunnlar ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 §

För varje tunnel som projekteras, byggs eller är i drift *skall* det finnas en tunnelhållare som ansvarar för tunneln.

För varje tunnel som projekteras, byggs eller är i drift *ska* det finnas en tunnelhållare som ansvarar för tunneln.

Tunnelhållare är i fråga om

1. allmän väg, den som enligt väglagen (1971:948) ansvarar för väghållningen,
2. gata som inte är allmän väg, den som enligt plan- och bygglagen (1987:10) ansvarar för gatu-hållningen, och
3. annan väg, den som tunnelmyndigheten utser.

2. gata som inte är allmän väg, den som enligt plan- och bygglagen (2010:000) ansvarar för gatu-hållningen, och

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.

2.23 Lag om ändring i lagen (2006:545) om skyddsrum

Härigenom föreskrivs att 3 kap. 2–5 §§ lagen (2006:545) om skyddsrum ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

2 §

Skall ett skyddsrum byggas utan att frågan uppkommit i samband med att någon sådan *byggnadsåtgärd* skall utföras som anges i 9 kap. 2 § 1 och 3 plan- och bygglagen (1987:10) och som kräver *bygganmälan*, skall den myndighet som enligt 1 § fattat beslutet ombesörja att skyddsrummet byggs och utrustas.

Om ett skyddsrum *ska* byggas utan att frågan uppkommit i samband med att någon sådan *byggåtgärd* ska utföras som *kräver bygglov enligt* plan- och bygglagen (2010:000), *ska* den myndighet som enligt 1 § fattat beslutet ombesörja att skyddsrummet byggs och utrustas.

3 §

Den som inom ett område där skyddsrum *skall* byggas avser att utföra sådana *byggnadsåtgärder* som anges i 9 kap. 2 § 1 och 3 plan- och bygglagen (1987:10) och som kräver *bygganmälan* skall underrätta den myndighet som avses i 1 § om sin avsikt.

Den som inom ett område där skyddsrum *ska* byggas avser att utföra sådana *byggåtgärder* som *kräver bygglov enligt* plan- och bygglagen (2010:000) och som kräver *anmälan* ska underrätta den myndighet som avses i 1 § om sin avsikt.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om undantag från underrättelseskyldigheten enligt första stycket.

4 §

Den som har lämnat en underrättelse enligt 3 § har rätt att få ett beslut i skyddsrumsfrågan enligt 1 §. *Innebär* beslutet att ett skyddsrum *skall* byggas *skall* beslutet även innehålla uppgift om det antal personer som *skall* kunna få plats i utrymmet.

Den som har lämnat en underrättelse enligt 3 § har rätt att få ett beslut i skyddsrumsfrågan enligt 1 §. *Om* beslutet *innebär* att ett skyddsrum *ska* byggas, *ska* beslutet även innehålla uppgift om det antal personer som *ska* kunna få plats i utrymmet.

I samband med att ett beslut enligt första stycket delges, får den som lämnat underrättelsen föreläggas att vidta åtgärder i enlighet med beslutet.

Nuvarande lydelse

Ett beslut enligt första stycket gäller i två år *eller, om bygganmälan enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (1987:10) har gjorts, under två år från dagen för bygganmälan*. Ett sådant beslut får ändras endast om den som beslutet gäller godtar ändringen.

Föreslagen lydelse

Ett beslut enligt första stycket gäller i två år. Ett sådant beslut får ändras endast om den som beslutet gäller godtar ändringen.

5 §

Vid *byggsamråd* enligt 9 kap. 7 § plan- och bygglagen (1987:10) *skall* en genomgång göras av de åtgärder för besiktning, tillsyn och övrig kontroll som är nödvändiga för att ett skyddsrum *skall* kunna antas komma att uppfylla de krav som ställs i 2 kap. 3 § och med stöd av 2 kap. 4 § denna lag.

Bestämmelserna i 9 kap. 9 och 10 §§ plan- och bygglagen om kontroll m.m. och om slutbevis *skall* tillämpas på arbetet med att bygga ett skyddsrum.

Vid *ett tekniskt samråd* enligt 10 kap. plan- och bygglagen (2010:000) *ska* en genomgång göras av de åtgärder för besiktning, tillsyn och övrig kontroll som är nödvändiga för att ett skyddsrum *ska* kunna antas komma att uppfylla de krav som ställs i 2 kap. 3 § och med stöd av 2 kap. 4 § denna lag.

Bestämmelserna i 10 kap. 3, 5–7, 18, 27, 29 och 34–37 §§ plan- och bygglagen om kontroll m.m. och om slutbevis *ska* tillämpas på arbetet med att bygga ett skyddsrum.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.

2.24 Lag om ändring i lagen (2008:112) om ekodesign

Härigenom föreskrivs att 4 § lagen (2008:112) om ekodesign ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §

Regeringen får meddela föreskrifter om vilka typer av produkter och delar som ska omfattas av lagens bestämmelser. Sådana föreskrifter får bara avse produkter och delar som varit föremål för genomförandeåtgärder enligt artikel 15 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/32/EG av den 6 juli 2005 om upprättande av en ram för att fastställa krav på ekodesign för energianvändande produkter och om ändring av rådets direktiv 92/42/EEG och Europaparlamentets och rådets direktiv 96/57/EG och 2000/55/EG.

Föreskrifter enligt första stycket får inte avse produkter eller delar som är avsedda att stadigvarande ingå i byggnadsverk och som omfattas av bestämmelserna i *lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.* och de föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.

Föreskrifter enligt första stycket får inte avse produkter eller delar som är avsedda att stadigvarande ingå i byggnadsverk och som omfattas av bestämmelserna i *plan- och bygglagen (2010:000)* och de föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.

3 Ärendet och dess beredning

PBL-kommittén

Regeringen beslutade 2002 att ge en parlamentariskt sammansatt kommitté i uppdrag att se över plan- och bygglagstiftningen samt föreslå behövliga lagändringar (dir. 2002:97). Kommittén antog namnet PBL-kommittén. I september 2005 överlämnade kommittén slutbetänkandet ”Får jag lov? Om planering och byggande” (SOU 2005:77). Kommitténs lagförslag har delvis behandlats i regeringens proposition ”Ett första steg för en enklare plan- och bygglag” (prop. 2006/07:122, bet. 2007/08:CU3, rskr. 2007/08:54). Övriga delar av kommitténs förslag behandlas i allt väsentligt i detta lagstiftningsärende. Kommitténs lagförslag återges i *bilaga 1*. Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 2*. En sammanställning av remissvaren finns tillgänglig i Miljödepartementet (dnr M2005/4958/H).

Byggprocessutredningen

Regeringen beslutade 2007 att tillsätta en särskild utredare med uppdrag att se över vissa frågor i plan- och bygglagstiftningen (dir. 2007:136). Uppdraget utökades med tilläggsdirektiv i april 2008 (dir. 2008:50). Utredningen antog namnet Byggprocessutredningen. I juni 2008 överlämnade utredningen betänkandet ”Bygg – helt enkelt!” (SOU 2008:68). Utredningens lagförslag återges i *bilaga 3*. Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 4*. En sammanställning av remissvaren finns tillgänglig i Miljödepartementet (dnr M2008/2877/H).

Klimat- och sårbarhetsutredningen

Regeringen beslutade i juni 2005 att ge en särskild utredare i uppdrag att kartlägga det svenska samhällets sårbarhet för globala klimatförändringar och de regionala och lokala konsekvenserna av dessa förändringar samt bedöma kostnader för skador som klimatförändringarna kan ge upphov till. Utredningen antog namnet Klimat- och sårbarhetsutredningen. I oktober 2007 överlämnade utredningen slutbetänkandet ”Sverige inför klimatförändringarna – hot och möjligheter” (SOU 2007:60). Utredningens förslag till ändring i plan- och bygglagen (1987:10) återges i *bilaga 5*. Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 6*. En sammanställning av remissvaren finns tillgänglig i Miljödepartementet (dnr M2007/4227/Mk).

Bredband 2013

Regeringen beslutade i juli 2007 att ge en särskild utredare i uppdrag att utvärdera det nuvarande bredbandsstödet. Utredningen antog namnet Bredband 2013. I april 2008 överlämnade utredningen slutbetänkandet ”Bredband till hela landet” (SOU 2008:40). Utredningen lämnade inget förslag till ändring i plan- och bygglagen. Betänkandet har remissbe-

handlats och en sammanställning av remissvaren finns tillgänglig i Näringsdepartementet (dnr N2008/3390/ITP).

Energieffektiviseringsutredningen

Regeringen beslutade i juni 2006 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att föreslå hur Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/32/EG om effektiv slutanvändning av energi och om energitjänster ska genomföras i Sverige (dir. 2006:89). Utredningen antog namnet Energieffektiviseringsutredningen. I november 2008 överlämnade utredningen slutbetänkandet ”Vägen till ett energieffektivare Sverige” (SOU 2008:110). Utredningen lämnade inget förslag till ändring i plan- och bygglagen. Betänkandet har remissbehandlats och en sammanställning av remissvaren finns tillgänglig i Näringsdepartementet (dnr N2008/7634/E).

Uppdraget om ansvar och tillsyn över plan- och byggnadsväsendet

Miljödepartementet gav 2006 Boverket i uppdrag att i samverkan med länsstyrelserna redovisa förslag till hur nuvarande 1 kap. 8 § plan- och bygglagen kan revideras för att tydliggöra Boverkets och länsstyrelsernas ansvar för uppsikt respektive tillsyn över plan- och byggnadsväsendet. Boverket överlämnade i juni 2007 rapporten ”Tydligare statligt ansvar i plan- och bygglagen”. Boverkets lagförslag återges i *bilaga 7*. Rapporten har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 8*. En sammanställning av remissvaren finns tillgänglig i Miljödepartementet (dnr M2007/3162/H).

Uppdraget om enkelt avhjälpna hinder

Miljödepartementet gav 2006 Boverket i uppdrag att lämna förslag till de författningsändringar som kan behövas för att förtydliga och underlätta genomförandet av bestämmelserna om enkelt avhjälpna hinder i nuvarande 17 kap. 21 a § plan- och bygglagen. Boverket överlämnade i oktober 2007 rapporten ”Tydligare bestämmelser om enkelt avhjälpna hinder”. Boverkets lagförslag återges i *bilaga 9*. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 10*. En sammanställning av remissyttrandena finns tillgänglig i Miljödepartementet (dnr M2007/4624/H).

Genomförande av tjänstedirektivet

I ärendet finns också förslag till ändrade bestämmelser som en följd av Tjänstedirektivssekretariatets departementspromemoria ”Genomförande av tjänstedirektivet” (Ds 2008:75) och regeringens proposition Genomförande av tjänstedirektivet (prop. 2008/09:187). Sekretariatets förslag till ändringar i lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. återges i *bilaga 11*. Förslaget har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 12*. En sammanställning av remissvaren finns tillgänglig i Utrikesdepartementet (dnr UD2008/33742/FIM).

Inom ramen för beredningen av de många olika förslagen har det i Miljödepartementet upprättats en promemoria med ett utkast till en samlad ny lagtext, en ny plan- och bygglag. Promemorians lagtext återges i *bilaga 13* och kallas i fortsättningen lagtextpromemorian. Lagtextpromemorian har remitterats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 14*. En sammanställning av remissvaren finns tillgänglig i Miljödepartementet (dnr M2009/2171/R).

4 Behovet av en ny lag

Regeringens förslag: En ny plan- och bygglag ersätter plan- och bygglagen (1987:10).

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: En majoritet av remissinstanserna är positiva till förslaget att omarbota den nuvarande plan- och bygglagen till en ny lag. *Regelrådet* har dock avstyrkt förslaget med motiveringen att det inte finns någon konsekvensutredning för de delar av den föreslagna lagtexten som inte innebär någon förändring av gällande rätt i sak.

Skälen för regeringens förslag

Den nuvarande plan- och bygglagen (1987:10) trädde i kraft den 1 juli 1987. Införandet av lagen syftade främst till att modernisera och förenkla plansystemet, att decentralisera ansvaret för planläggning från staten till kommunen, att förbättra medborgarinflytandet samt att lägga grunden för ökade rättigheter och förenklings för enskilda.

Flera lagändringar har genomförts sedan lagen trädde i kraft, bl.a. har bygglovsprocessen delats upp i två delar – byggnmälningskedet och bygglovsprövningen. Ett fristående system för tillsyn och kontroll av byggnader och anläggningar infördes när bestämmelserna om de tekniska egenskapskraven flyttades från plan- och bygglagen och sammanfördes med reglerna i byggproduktlagen (1992:1535) till en ny lag om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk. Dessutom har bestämmelserna ändrats som en följd av genomförandet av olika EG-direktiv.

De utredningsarbeten som har gjorts sedan plan- och bygglagen trädde i kraft visar på ett starkt stöd för de grundläggande syftena i lagen, dvs. att det kommunala självstyret och kommunernas ansvar för planeringen bör ligga fast, att staten också fortsättningsvis bör ha en stark roll, att plansystemet i stort sett är ändamålsenligt samt att man bör värna om formerna för medborgarinflytande och om enskildas rättigheter.

De problem som har uppmärksammats i utredningarna beror framförallt på brister i tillämpningen. Samtidigt är det uppenbart att vissa förändringar i samhället och problem vid tillämpningen bör leda till lagändringar. Sedan lagen trädde i kraft har flera företeelser inneburit samhällsförändringar, bl.a. de demografiska förändringarna i landet, ökat regionalt beroende, klimat- och miljöpolitikens framväxt samt IT-technikens

snabba utveckling. Förändringar har även skett i plan- och byggverksamhetens inriktning.

Vid tillämpningen av lagen har det uppmärksammats att översiktsplaneringen inte bedrivs kontinuerligt i alla kommuner vilket leder till en inriktning mot en mer kortsiktig plan- och markberedskap. Samtidigt ställer framväxten av nationella mål och beslut ökade krav på samspelet mellan kommunerna och staten. En tendens är att detaljplaner blir mer detaljerade än tidigare och att det finns en viss oklarhet om vad som bör prövas i en plan och vad som bör prövas i samband med ansökan om bygglov. Systemet för prövning, tillsyn och kontroll av byggandet är oklar. Planerings- och beslutsprocesserna enligt lagen bedöms ta för lång tid. Slutligen leder bristande samordning mellan olika regelverk till onödigt dubbelprövning samt att resurser inte används på bästa sätt.

De av utredningarna identifierade frågeställningarna kan till viss del avhjälpas genom en utveckling av arbetssätt och rutiner såväl inom kommunerna som inom länsstyrelsen och hos andra beslutsmyndigheter. Men frågeställningarna har också lett fram till att i första hand PBL-kommittén, Byggprocessutredningen och Boverket under de senaste fyra åren har föreslagit över 250 ändringar i plan- och bygglagen. Det är dessa förslag som ligger till grund för förslaget att nu ändra i plan- och bygglagen. Det stora antalet föreslagna ändringar i kombination med det omfattande behovet av att rent språkligt modernisera och omstrukturera lagen genom förtydliganden och förenklingar både inom och mellan lagens olika kapitel ligger bakom förslaget att föreslå en helt ny lag.

Enklare och effektivare planerings- och beslutsprocesser

God tillgång till ändamålsenliga bostäder och lokaler är en nödvändig förutsättning för tillväxt och välfärd. Hur den kommunala processen för planläggning och byggande bedrivs är en viktig faktor för effektiviteten i samhällsbyggandet, inte minst för bostadsförsörjningen. Plan- och byggprocessen, framförallt i initialskedet, har en stor betydelse för en effektiv konkurrens mellan byggföretag. Behovet av förenkling och effektivisering av kommunernas planprocesser har varit en återkommande fråga i olika utredningar om plan- och bygglagstiftningen under de senaste åren. Även om det finns fog för påståendet att betydande förenklingar och effektiviseringar kan åstadkommas genom förändrade arbetssätt och rutiner såväl inom kommunerna som hos länsstyrelserna och inom näringslivet, är det uppenbart att lagstiftningen i vissa avseenden sätter hinder för en effektiv process.

Ett övergripande syfte med regeringens förslag är att så långt möjligt begränsa den totala tidsåtgången för planläggningen och att där det är möjligt och lämpligt ange tidsfrister för handläggningen av plan- och byggärenden. Inte minst för sådana investeringar som är angelägna för samhällsutvecklingen, t.ex. i bostäder, infrastruktur och omställningen av energisystemet är en snabb process avgörande. Det är även från konkurrenssynpunkt angeläget att så långt möjligt begränsa den tid det tar från initiativ till att byggandet kommer igång. Särskilt små eller nyetablerade företag uppges ha svårigheter att komma in på byggmarknaden eftersom de till skillnad från de etablerade och finansiellt starkare företagen inte klarar av den många gånger långa och komplicerade planprocessen. En

reformering av plan- och bygglagen i syfte att effektivisera beslutsprocesserna är därför nödvändig för att främja goda konkurrensförhållanden.

Ökad förutsägbarhet för enskilda och företag

En annan förutsättning för att olika intressenter ska kunna bygga och tillhandahålla såväl bostäder och lokaler som infrastrukturanläggningar är att reglerna för plan- och byggprocessen är enkla, tydliga och väl fungerande. Otydlighet i reglerna bidrar till osäkerhet om genomförandet och minskad förutsägbarhet samt risker för att intressenter inte behandlas på ett likartat sätt.

Regeringens förslag syftar till att genom tydligare regler lägga grunden för en ökad förutsägbarhet för enskilda och företag samt ökade förutsättningar för lika behandling.

Det mesta i den nya lagen motsvarar innehållet i den nuvarande lagen

Den nya plan- och bygglag som föreslås i denna lagrådsremiss är till övervägande del enbart en språklig och redaktionell omarbetning av den nuvarande plan- och bygglagen (1987:10) och lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. Omarbetningen är föranledd av att de olika utredningarnas mer än 250 ändringsförslag inte skulle komma till uttryck på ett bra sätt i de nuvarande plan- och bygglagen. I arbetet med den språkliga och redaktionella omarbetningen visade det sig också att många av de nuvarande reglerna på grund av sin språkliga och redaktionella utformning är svåra att förstå.

I den fortsatta framställningen i denna lagrådsremiss redogörs för de ändringar i sak som förslagen innebär. I övrigt anmärks endast att förslagen innebär en språklig och redaktionell omarbetning av den nu gällande lagtexten med upplysningar om var de nya bestämmelserna har sin motsvarighet i den nuvarande lagtexten.

5 De tekniska egenskapskraven på byggnadsverk tas in i plan- och bygglagen

Regeringens förslag: Bestämmelserna om tekniska egenskapskrav i lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m., förs in i plan- och bygglagen. Lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m. upphör att gälla.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: En majoritet av remissinstanserna är positiva till förslaget att flytta bestämmelserna i lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. till plan- och bygglagen.

Skälen för regeringens förslag: Bestämmelserna om tekniska egenskapskrav fanns inledningsvis i plan- och bygglagen. Den 1 juli 1995 flyttades flertalet av dessa bestämmelser tillsammans med reglerna om byggprodukter, som fanns i byggproduktlagen (1992:1535), till en ny lag om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. Syftet var då att sam-

ordna dessa bestämmelser i en lag. Någon motivering till varför det inte var lämpligt att föra in bestämmelserna om byggprodukter i plan- och bygglagen finns inte i förarbetena (prop. 1993/94:178, bet. 1993/94:BoU18, rskr. 1993/94:372).

Både PBL-kommitténs och Byggprocessutredningens analyser visar på problem vid tillämpningen av lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m. Problemen handlar i första hand om tillsynen och kontrollen av att bestämmelserna följs, men Byggprocessutredningen har också för vissa egenskapskrav ifrågasatt lämpligheten i att dessa provas först efter att ett bygglov har getts.

I vissa delar är vidare förhållandet mellan bestämmelserna i plan- och bygglagen och lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. oklart. För att undanröja dessa oklarheter och för att tydliggöra att bestämmelserna i plan- och bygglagen och lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk hänger naturligt ihop i den kedja som plan- och byggprocessen utgör bör samtliga bestämmelser i lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk föras in i plan- och bygglagen samtidigt som de delvis ändras. Ändringarna behandlas på annan plats i denna lagrådsremiss. Som en följd av detta bör lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m. upphävas.

6 Strukturen i den nya lagen

6.1 Allmänt

Regeringens förslag: Den nya plan- och bygglagen får en delvis ny struktur där bestämmelserna delas in i sexton kapitel. Första kapitlet begränsas till att innehålla bestämmelser om lagens syfte, innehåll och definitioner. I andra kapitlet samlas lagens bestämmelser om allmänna och enskilda intressen. I tredje kapitlet finns bestämmelserna om översiktsplan. I fjärde kapitlet finns bestämmelser om vilken reglering som ska eller får göras med detaljplan och områdesbestämmelser. I femte kapitlet samlas de processuella bestämmelserna om hur detaljplaner och områdesbestämmelser tas fram. I sjätte kapitlet finns bestämmelser om genomförande av detaljplaner. I sjunde kapitlet återfinns bestämmelserna om regionplanering. I åttonde kapitlet finns bestämmelser om krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser. I nionde kapitlet finns bestämmelser om bygglov, rivningslov och marklov. I tionde kapitlet finns bestämmelser om genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder. I elfte kapitlet samlas bestämmelserna om tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder. I tolfte kapitlet finns bestämmelserna om den eller de kommunala nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt lagen. I trettonde kapitlet finns bestämmelser om överklagande och i fjortonde kapitlet bestämmelserna om skadeersättning och inlösen. I femtonde kapitlet finns bestämmelserna om domstolsprövning m.m. och i sextonde kapitlet samlas alla normgivningsbemyndiganden.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer delvis med regeringens. I syfte att få en mer logisk och överskådlig struktur föreslog PBL-kommittén att de olika paragraferna i 1 kap. plan- och bygglagen (1987:10) skulle ges en ny ordningsföljd. Kommittén föreslog dessutom att bestämmelserna om de allmänna intressena i 2 och 3 kap. skulle samlas i ett gemensamt kapitel med ett delvis nytt innehåll. Syftet med förslaget var att göra tydligt vilka allmänna intressen som ska läggas till grund för olika lämplighetsbedömningar vid beslut om mark- och vattenanvändningen, lokalisering av bebyggelse och utformning av bebyggelse.

Lagtextpromemoriens förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: De remissinstanser som har yttrat sig över PBL-kommitténs förslag i denna del, bl.a. *Länsstyrelsen i Stockholms län*, *Boverket* och *Sveriges Kommuner och Landsting* har tillstyrkt PBL-kommitténs förslag om en sammanläggning av 2 och 3 kap.

Följande har framförts om lagtextpromemoriens förslag. *Boverket* har anfört att bestämmelserna i nuvarande 12 kap. plan- och bygglagen även framöver bör vara samlade i ett eget kapitel. *Sveriges Kommuner och Landsting* och *Boverket* har anfört att bestämmelserna om byggprodukter bör samlas i ett eget kapitel liksom bestämmelserna om påföljder och ingripanden om bestämmelserna om bygg-, rivnings- och markåtgärder inte har följts. *Socialstyrelsen* har anfört att de nya sanktionsavgiftsbestämmelserna bör brytas ut ur tillsynskapitlet till ett eget kapitel. *Miljööverdomstolen* har avstyrkt språkliga ändringar i nuvarande 14 kap. då det inte ändras i sak. Domstolen menar att den nuvarande anknytningen mellan förarbeten och lagtext kommer att gå förlorad med ändringarna. *Lantmäteriet* är å andra sidan positiv till den nya utformningen av 14 kap. eftersom det blir lättare att läsa och förstå.

Skälen för regeringens förslag

Ett lagsystem bör vara tydligt och överskådligt utan onödiga upprepningar. Därför bör den nya lagen få en delvis ny struktur jämfört både med den nuvarande plan- och bygglagen och med PBL-kommitténs förslag. Nya underrubriker bör införas i de olika kapitlen och språket bör moderniseras för att underlätta läsbarheten och tillämpningen.

De inledande kapitlen

I stället för att upprepa lagens huvudsakliga instrument och bestämmelser i *första kapitlet* bör det inledande kapitlet begränsas till att innehålla bestämmelser om lagens syfte, definitioner samt en beskrivning av lagens kapitel. Genom detta förstärks kapitlets funktion som introduktion till lagen och ger en översikt av lagens disposition och innehåll. Det nuvarande första kapitlets mer materiella bestämmelser om planläggning och byggande bör flyttas till kapitlen om planläggning respektive byggande i syfte att samla de materiella bestämmelserna i ett kapitel. Den nya utformningen av första kapitlet ger ökad tydlighet samtidigt som onödig upprepning av bestämmelser med samma innebörd undviks.

Plan- och bygglagen är en lag som till huvudsaklig del reglerar förfarandet vid de olika typer av planering, tillståndsgivning och tillsyn som lagen omfattar. De materiella bestämmelser som behandlar de krav som

ställs när det gäller det sakliga innehållet i olika beslut, bl.a. om vad som ska beaktas vid såväl bevarande som förändring av den fysiska miljön, är i den nuvarande lagen huvudsakligen samlade i 2 och 3 kap.

Syftet med de allmänna bestämmelser av övergripande natur som finns i nuvarande 2 kap. angavs i förarbetena till lagen vara att ge vägledning i fråga om mål och inriktning vid både planläggning och prövning av lov (prop. 1985/86:1 s. 96 f). Bestämmelserna skulle ses som ett uttryck för de samlade krav som statsmakterna riktar mot kommunerna när det gäller beslut i markanvändningsfrågor. Avsikten var att tillämpningen till stor del skulle vara en kommunal angelägenhet och att det skulle finnas ett brett spektrum för kommunala bedömningar. Vidare angavs att meningen var att bestämmelserna i 2 kap. skulle läggas till grund för den lämplighetsprövning som alltid ska ske av att mark som ska användas för bebyggelse först måste prövas vara lämplig från allmän synpunkt för detta ändamål. Vissa grundläggande bestämmelser om bebyggelsemiljöns utformning ansågs också behöva tas in i 2 kap.

När det gäller bestämmelserna i nuvarande 3 kap. angavs att de borde avse de egenskapskrav som enligt statsmakterna skulle ställas på enskilda byggnader och andra anläggningar samt på tomter och allmänna platser.

Förhållandet mellan bestämmelserna i nuvarande 2 och 3 kap. beskrevs så att när kommunen med stöd av 2 kap. hade gjort de planmässiga övervägandena och funnit att ett visst markområde var lämpligt för t.ex. bebyggelse så skulle därefter med stöd av 3 kap. avgöras var de enskilda byggnaderna skulle placeras i detalj och hur de skulle utformas estetiskt och utföras tekniskt.

Uppdelningen mellan nuvarande 2 och 3 kap. av olika allmänna krav som rör markanvändning och bebyggelse har på olika sätt rättslig betydelse vid den prövning som sker vid planläggning och lovgivning. Det framgår kanske tydligast genom den skillnad som framgår av bestämmelserna i nuvarande 8 kap. 11 och 12 §§ av vad som ska prövas när det gäller bygglov inom respektive utom detaljplanelagda områden. I båda fallen ska det prövas huruvida den åtgärd som en ansökan om bygglov avser uppfyller angivna krav i 3 kap. När det gäller bygglov utom plan ska det också prövas om åtgärden uppfyller kraven i 2 kap. För bygglov inom plan gäller i stället att en prövning ska ske av att åtgärden inte strider mot planens bestämmelser.

Tidigare fanns också den skillnaden när det gällde prövningen av överklaganden av bygglov utanför planlagda områden att frågan om åtgärdens förenlighet med kraven i 2 kap. skulle slutligt prövas av regeringen medan en domstol skulle pröva frågor som rörde kraven i 3 kap. Denna skillnad har numera upphört sedan i princip all prövning av överklagade lovärenden går till domstol.

Nuvarande 2 och 3 kap. bör slås samman i den utsträckning bestämmelserna avser allmänna och enskilda intressen som bör beaktas både vid planläggning och annan prövning enligt lagen. Ofta behandlas frågor som rör 3 kap. redan enligt nuvarande lagstiftning i samband med planläggning. Av bestämmelserna i nuvarande 5 kap. 7 § framgår exempelvis att frågor om byggnaders placering, utformning och utförande kan regleras med planbestämmelser. Det är därför ofta oklart om det egentligen finns något utrymme för ytterligare prövning av kraven i 3 kap. när det gäller bygglov inom plan.

Vidare är gränserna mellan vad som regleras i nuvarande 2 kap. och i 3 kap. i vissa avseenden mycket otydliga. Skillnaden mellan att pröva lokaliseringen av en byggnad, vilket i princip är en fråga som hör till 2 kap., och att pröva byggnadens närmare placering, vilket regleras i 3 kap., är i många fall flytande. När det gäller utformningsfrågor ställs i 2 kap. vissa krav som gäller en bebyggelses utformning bl.a. från estetiska utgångspunkter medan 3 kap. innehåller krav bl.a. på att enstaka byggnader ska ha en sådan form och färg att de är estetiskt tilltalande och ger en god helhetsverkan. Frågan om en lokaliserings påverkan på omgivningen behandlas över huvud taget inte i 2 kap. medan 3 kap. ställer krav på att en byggnad inte får placeras och utformas så att betydande olägenheter för omgivningen uppkommer.

I praktiken gäller dock frågan huruvida en bebyggelse innebär olägenheter för omgivningen till stor del en bedömning av konsekvenserna av lokaliseringen som sådan och inte enbart av placeringen av enstaka byggnader.

Angivna exempel visar att det i flera avseenden är svårt att dra tydliga gränser mellan kraven i nuvarande 2 kap. och kraven i 3 kap. Erfarenheterna från den tid då bygglov skulle prövas i olika instanser beroende på om prövningen avsåg bestämmelserna i 2 kap. eller 3 kap. var också att regleringen delvis var svårtolkad och att det fanns ett betydande utrymme för olika uppfattningar om vad prövningen i ett ärende egentligen avsåg. En tanke bakom uppdelningen mellan 2 kap. och 3 kap. var att kraven i 2 kap. till övervägande del avsåg sådana frågor som kunde avgöras genom kommunala lämplighetsbedömningar av mera skönsmässig karaktär, medan kraven i 3 kap. till huvudsaklig del kunde prövas som rättsliga frågor. Det är dock tydligt att också vissa av kraven i främst nuvarande 3 kap. 1 § om byggnaders placering och utformning med hänsyn till stads- eller landskapsbilden eller om vad som är estetiskt tilltalande lämnar stort utrymme för lämplighetsbedömningar av samma karaktär som de som sker enligt 2 kap. Samtidigt har det visat sig att vissa bestämmelser i 2 kap., bl.a. med hänsyn till den utveckling inom miljörätten som också berör plan- och bygglagen, i bland innebär en reglering som ger ett mycket begränsat utrymme för mera skönsmässiga bedömningar.

Med hänsyn till det som har redovisats här är det mycket tveksamt om den nuvarande uppdelningen mellan 2 och 3 kap. av olika allmänna krav när det gäller markanvändning och byggande är ändamålsenlig. Enligt regeringens bedömning är det lämpligt att i den nya lagens andra kapitel samla de olika bestämmelser som i dag finns i 2 och 3 kap. plan- och bygglagen och som har till syfte att redovisa olika allmänna intressen och krav som ska gälla vid lagens tillämpning. Med en sådan utgångspunkt behöver man inte längre ägna uppmärksamheten åt i vilket av kapitlen en fråga regleras och vad detta får för konsekvenser för frågans behandling i sak eller för när frågan ska behandlas. Det blir lättare att undvika att liknande frågor behandlas på flera ställen eller att vissa sakfrågor kanske inte prövas alls därför att de aktualiseras vid fel tillfälle. Inriktningen bör i stället vara att olika sakfrågor ska behandlas i den ordning och på det sätt som med hänsyn förhållandena i varje ärende bäst gagnar en effektiv och rättssäker beslutsordning.

Bestämmelserna i de två första kapitlen kommer sammantaget att ge ramarna och utgångspunkterna för innehållet i olika planformer och för

bygglovsprövningen. De två inledande kapitlen kommer därmed att fungera som en generell plattform för efterföljande materiella och processuella bestämmelser.

Kapitlen om de olika planerna

Den nya lagens *tredje kapitel* bör innehålla bestämmelserna om översiktsplan. Dessa bestämmelser återfinns i nuvarande 4 kap.

I den nya lagens *fjärde kapitel* bör bestämmelserna om reglering med detaljplan och områdesbestämmelser samlas. Dessa bestämmelser finns i delar av nuvarande 5 och 6 kap. Vissa ändringar i ordningsföljden av bestämmelserna bör göras med tydliga underrubriker för att få en mer överskådlig och logisk struktur. Bestämmelserna om detaljplanens innehåll bör anges uttömmande i 4 kap.

Bestämmelserna i nuvarande 5 kap. om processen med att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser bör samlas den nya lagens *femte kapitel*.

I den nya lagens *sjätte kapitel* bör bestämmelserna om genomförande av detaljplaner samlas. *Sjunde kapitlet* bör innehålla bestämmelserna om regionplanering.

Kapitlen med krav på byggnadsverk och tomter m.m.

Bestämmelserna i nuvarande 3 kap. som avser krav på enskilda byggnadsverk, tomter m.m. och som inte avser sådana allmänna eller enskilda intressen som ska beaktas både vid planläggning och annan prövning enligt den nya lagen, bör inordnas i ett nytt *åttonde kapitel* tillsammans med de bestämmelser som i dag finns i lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m..

Till det nya åttonde kapitlet bör också flyttas den bestämmelse om enkelt avhjälpna hinder som finns i nuvarande 17 kap. Med den nya lagens struktur bör bestämmelserna om kontroll och överklagande av beslut om byggprodukter placeras i kapitlet om tillsyn respektive i kapitlet om överklagande. De återstående bestämmelserna om byggprodukter blir då för få för att, som några remissinstanser har förordat, motivera ett eget kapitel om byggprodukter. På samma sätt som bestämmelserna om byggprodukter ansågs nära knutna till bestämmelserna om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk när lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. tillkom, är det lämpligt att placera reglerna om byggprodukterna tillsammans med reglerna om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk i den nya lagen.

Kapitlen om bygg-, rivnings- och markåtgärder

I den nya lagens *nionde kapitel* bör bestämmelserna om byggherrens skyldigheter och byggnadsnämndens kontroll i samband med prövning av en ansökan om lov eller anmälan samlas.

I *tionde kapitlet* bör samlas bestämmelser om genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder inklusive det besök på byggarbetsplatsen som byggnadsnämnden normalt ska göra minst en gång innan slutbesked kan ges.

Slutkapitlen och övergångsbestämmelser

I den nya lagens *elfte kapitel* bör bestämmelserna om tillsyn samlas, inklusive de som finns i nuvarande 12 kap. För att stärka och tydliggöra tillsynsansvaret bör kapitlet inledas med generella bestämmelser som tydliggör tillsynen. Vid utformningen har 26 kap. miljöbalken varit en förebild. Den närmare uppdelningen av olika tillsynsuppgifter mellan tillsynsmyndigheterna bör regleras på förordningsnivå på liknande sätt som görs i förordningen (1998:900) om tillsyn enligt miljöbalken.

I *elfte kapitlet* bör också bestämmelserna om tillträde, ingripanden och påföljder finnas. De olika föreläggandena bör ges särskilda benämningar såsom lovföreläggande, åtgärdsföreläggande, rättelseföreläggande etc. för att underlätta tillämpningen.

Bestämmelserna om den eller de kommunala nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt lagen bör tas in i den nya lagens *tolfte kapitel*. Det *trettonde kapitlet* bör innehålla bestämmelserna om överklagande och *ffortonde kapitlet* bör innehålla bestämmelserna om skadeersättning och inlösen. *Femtonde kapitlet* bör innehålla bestämmelserna om domstolsprövning m.m. Normgivningsbemyndigandena bör samlas i *sextonde kapitlet*.

Med undantag av den nuvarande bestämmelsen om enkelt avhjälpna hinder, som bör placeras i föreslagna 8 kap., bör övergångsbestämmelserna i nuvarande 17 kap., i den utsträckning som de fortfarande är tillämpliga, komma till uttryck i övergångsbestämmelserna till den nya lagen.

6.2 Lag eller förordning

Regeringens förslag: De nuvarande bestämmelserna om krav på lov för andra anläggningar än byggnader och krav på anmälan för vissa åtgärder flyttas till förordningsnivå.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer delvis med regeringens. I promemorian föreslogs att fler frågor skulle regleras på förordningsnivå, bl.a. bestämmelserna om enkelt avhjälpna hinder och bestämmelserna om undantag från reglerna om bygglovsplikt för en- och tvåbostadshus, de s.k. friggebodsreglerna.

Remissinstanserna: *Länsstyrelsen i Stockholms län* har tillstyrkt PBL-kommitténs förslag men anfört att bestämmelserna bör förtydligas så att det klart framgår att en viss åtgärd som har betydande inverkan på omgivningen kan kräva lov även om den inte finns med i regeringens förteckning. Flera kommuner, bl.a. *Bollnäs*, *Haninge*, *Mönsterås* och *Töreboda kommuner*, är i princip positiva till att PBL-kommitténs förslag omfattar alla anläggningar vars inverkan på omgivningen genom sin storlek eller funktion inte är helt försumbar. *Boverket* och *Lessebo kommun* har avstyrkt förslaget. *Boverket* har anfört att ett alternativt sätt att något förbättra dagens lagstiftning vore att överväga, att utöver de uppräknade anläggningarna, ange att bygglovsplikt även gäller för anläggningar som genom sin form eller funktion har betydande påverkan på omgivningen.

I fråga om lagtextpromemorians förslag har *Sveriges Arkitekter* anfört att det är positivt att lagtexten kan förenklas och att förordningar gör det möjligt att utveckla och precisera kraven i högre utsträckning än i lagtext. *Blekinge tekniska högskola* har noterat att flera frågor förs över från lag beslutad av riksdagen till föreskrifter meddelade av regeringen och har anfört att detta gör det lättare att göra regeländringar, vilket är en fördel då problem snabbare kan åtgärdas, men kan vara en nackdel ur demokratisk synvinkel. *Kammarrätten i Göteborg* har ifrågasatt lämpligheten i att använda denna lagstiftningsteknik inom områden som är centrala för lagstiftningen och av stor vikt för enskilda medborgare, då den innebär att lagtexten blir svår att överblicka. Enligt *Göteborgs kommun* och *Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer* är det olyckligt att så mycket hänvisas till framtida förtydligande genom förordningstexter, att det innebär en praxisförändring att lämna så viktiga frågor till en förordning som saknar de normala förarbeten som en lag har och som är till ledning vid framtida tolkningar och domar. Flera remissinstanser anser att avsaknaden av förslag till förordningstexter i samband med remissen har påverkat möjligheterna att göra en samlad helhetsbedömning av förslaget. *Sveriges Byggindustrier* har motsatt sig den föreslagna ordningen att flytta bestämmelser från lagnivå till förordningsnivå och har anfört att de intresseavvägningar som ska göras måste ske i lag, eftersom det handlar om inskränkningar i enskildas äganderätt till fastigheter, samt att det kan ifrågasättas om den valda ordningen är förenlig med egendomsskyddet i Europakonventionen. *Diskrimineringsombudsmannen* och flera handikapporganisationer har avstyrkt förslaget att föra över frågorna om bestämmelser om krav på vissa byggnader och enkelt avhjälpna hinder från lagen till en förordning, särskilt med hänsyn till det pågående utredningsarbetet om att underlåtenhet att vidta åtgärder mot bristande tillgänglighet skulle kunna ses som en form av diskriminering.

Skälen för regeringens förslag

Ett syfte med detta lagstiftningsärende är att göra regelverket på plan- och byggområdet tydligt och överskådligt så att det blir enklare att tillämpa. I detta ligger inte bara att ge lagtexten en ordalydelse som på ett bättre sätt än i dag ger uttryck för det som enligt förarbetena till den nuvarande plan- och bygglagen samt utvecklade praxis och kommentarer har tolkats vara lagstiftarens avsikt. Ambitionen att förenkla tillämpningen innebär också att ge goda förutsättningar för en samordning med andra regelverk som styr användningen av mark, vatten och byggnadsverk, t.ex. hela det miljöregelverk där miljöbalken anger de yttre ramarna och förutsättningarna för ingripanden mot enskildas användning av mark, vatten och byggnadsverk.

På miljörettens område framgår det t.ex. av lagtexten vilka förutsättningar som gäller för att få tillstånd att bedriva en verksamhet som kan skada människors hälsa eller miljön medan det detaljerade utpekandet av vilka verksamheter eller anläggningar som är tillståndspliktiga görs i föreskrifter som regeringen meddelar med stöd av riksdagens bemyndigande. Den ordningen har fungerat väl och har gjort det möjligt att snabbt anpassa tillståndspliktens omfattning till nya krav från gemenskapslag-

stiftningen eller uppkomna behov som t.ex. det behov av utökad timmerlagring som stormen Gudrun för några år sedan medförde.

I regelförenklingsarbetet ingår att underlätta en samordning av tillämpningen av plan- och byggreglerna med miljöreglerna. Även om den detaljerade avgränsningen av tillståndspliktens omfattning för ett visst slags verksamheter eller anläggningar inte kräver lagändringar på miljöområdet, så försvåras en samordning av att en motsvarande ändring av tillståndspliktens omfattning kräver lagändringar på plan- och byggområdet.

Beredningen av de olika utredningarnas ändringsförslag visade att summan av förslagen inte skulle komma till uttryck på ett bra sätt i den nuvarande plan- och bygglagen. Det blev nödvändigt att språkligt och redaktionellt ta fram en ny lagtext. Det var den omskrivna lagtexten som sådan som remitterades i lagtextpromemorian. Syftet med den remitteringen var inte att hämta in synpunkter på detaljregleringen på förordningsnivå. En särskild remittering av förordningstexter är planerad att ske senare. Med anledning av remisskritiken gör regeringen följande överväganden i frågan om reglering i lag eller förordning.

Lovplikt för andra anläggningar än byggnader

Enligt nuvarande bestämmelser krävs bygglov både för uppförande och för väsentlig ändring av många andra slags anläggningar än byggnader. De berörda objekten är av mycket olika slag och storlek, och är särskilt förtecknade i 8 kap. 2 § plan- och bygglagen. Den aktuella förteckningen upptar ett tjugotal objekt, från stora publika anläggningar som idrottsplatser och campingplatser eller tekniska anläggningar som tunnlar och vindkraftverk till mindre anläggningar som plank och murar. Dessutom är skyltar och ljusanordningar bygglovspliktiga enligt 8 kap. 3 § inom områden med detaljplan. Undantagna från lovplikten är bl.a. tunnlar för tunnelbana, berggrum för gruvsdrift, parkeringsplatser på gatumark samt några anläggningar under viss storlek eller avsedda för en viss fastighets behov.

Bakgrunden till att de bygglovspliktiga anläggningarna förtecknas särskilt är att anläggningar av annat slag än byggnader kan vara av närmast oändligt varierande typ. Det har därför bedömts som angeläget att få till stånd en uttömmande uppräknings av de anläggningar som ska förprövas. Några större ändringar av innehållet i förteckningen har inte gjorts sedan lagen infördes 1987.

Många byggnadsnämnder har erfarenhet av att anläggningar av både större och mindre slag kan vara föremål för dispyter och klagomål. Det gäller både lovpliktiga och inte lovpliktiga objekt. Aktuella exempel är telemaster och basstationer samt återvinningsstationer. Andra exempel är plank och altaner, och givetvis många stora och i bland störande anläggningar, som dock inte är lika vanliga i bostadsområden.

Problemen med lovplikten är huvudsakligen av tre slag.

Det första gäller tolkningen och avgränsningen av vissa anläggningar som finns med i förteckningen över lovpliktiga objekt. Exempel på detta är plank, som saknar definition och är oklart avgränsade mot staket och andra slags inhägnader. Andra exempel är parkeringsplatser, som inte kräver mycket anläggningsarbete för att vara funktionsdugliga, småbåtshamnar, som definitionsmissigt kan vara svåra att avgränsa, och upplag, som kan anses omfatta all slags lös egendom utomhus.

Det andra slaget av problem som har framförts är att bygglovsplikten inte är tillräckligt omfattande. Exempel på vad som i bland saknas bland de lovpliktiga anläggningarna är både små objekt som altaner, pooler och bryggor och stora objekt som broar och vissa störande industrianläggningar.

Slutligen ses det som ett problem att vissa anläggningar måste prövas enligt både plan- och bygglagen och miljöbalken. Det kan uppfattas som en onödig dubbelprövning eftersom prövningsgrunderna framstår som likartade. Det kan också anses vara en inkonsekvent ordning, eftersom det finns exempel på anläggningar som ska prövas enbart utifrån en av dessa lagar. Genom propositionen ”Prövning av vindkraft” (prop. 2008/09:146, bet. 2008/09: MJU27, rskr. 2008/09:258) har ett samordnat förfarande införts specifikt för vindkraftverk.

Eftersom nya anläggningar kan utvecklas snabbare än lagen hinner ändras, och förteckningen kan bli allt längre och allt mer tyngande i lagstiftningen och på så sätt bryta uppbyggnaden av lagen i övrigt, har PBL-kommittén föreslagit att lagen endast bör innehålla generella kriterier för bygglovsplikten. Enligt kommittén bör regeringen sedan bemyndigas att uttolka och uttrycka dessa kriterier konkret i en förteckning över aktuella objekt. Bygglovsplikten behöver enligt kommitténs uppfattning justeras och förtydligas på vissa punkter, och förteckningen över de avsedda objekten sålunda uppdateras. Förslaget innebär alltså att bygglovsplikten omformuleras i allmänna termer, som anger de generella grunderna för urvalet av de anläggningar som ska kräva bygglov, medan den speciella förteckningen över sådana anläggningar överläts åt regeringen, och lämpligen införs i plan- och byggförordningen. Kommitténs bedömning är att regeringen kan utgå från den uppräkningslista som i dag finns i 8 kap. 2 § plan- och bygglagen, men att en samlad översyn är önskvärd. Den förteckning som gäller i dag har vuxit fram under olika skeden och kan inte anses präglad av en helhetssyn på problembilden i dag.

Regeringen delar delvis PBL-kommitténs bedömning. Det är viktigt att förteckningen av bygglovspliktiga anläggningar lättare och snabbare kan anpassas till efter hand uppkomna nya behov utifrån förändringar i tiden, dels att den kan göras utförligare och tydligare med avseende på definitioner och avgränsningar av de aktuella objekten. Regeringen delar kommitténs uppfattning att detta bäst görs genom en reglering på förordningsnivå. Regeringen ser också skäl för att på lagnivå tydliggöra vilken typ av anläggningar som regeringen får ställa krav på bygglov för. Det bör vara sådana andra anläggningar än byggnader som genom sin storlek eller funktion kan ha en betydande inverkan på omgivningen. Detta motsvarar det upplägg som finns i miljöbalken. Detta tydliggörande bör lämpligen placeras i den bestämmelse som reglerar regeringens bemyndigande. Det bör i plan- och bygglagen införas ett bemyndigande för regeringen att i föreskrifter ange vilka anläggningar som ska kräva bygglov.

Vissa remissinstanser har uttalat farhågor för att bestämmelser på förordningsnivå är enklare att ändra och att det därför finns en risk för återkommande förändringar i lovpliktssystemet för anläggningar. På miljöområdet regleras, som tidigare sagts, alla krav på tillstånd för olika verksamheter på förordningsnivå utan att detta har lett till sådana problem

som några remissinstanser har framfört. Naturligtvis måste varje ändring i regelverket föregås av en beredning med berörda intressen.

Eftersom förteckningen över de bygglovspliktiga objekten föreslås utgå ur plan- och bygglagen och införas i plan- och byggförordningen, är det för tidigt att i det här lagstiftningsärendet göra några detaljerade ställningstaganden i fråga om vilka anläggningar som ska återfinnas i regleringen på förordningsnivå. Ett förslag till förordningstext kommer att remitteras särskilt.

Men några utgångspunkter och riktlinjer bör ändå förmedlas här utifrån de erfarenheter och synpunkter som har kommit fram. Till att börja med kan noteras att de i dag bygglovspliktiga anläggningarna eller anordningarna är av mycket olika slag. Två huvudgrupper kan urskiljas. Den första innehåller anläggningar som kan utgöra element i infrastrukturen eller inslag i det offentliga rummet eller som på annat sätt har ett stort allmänt intresse och en ofta betydande storlek. Den andra gruppen utgörs av små anläggningar, som mestadels har ett enskilt eller lokalt begränsat intresse, men som ändå kan ha en betydande inverkan på närmiljön och inte sällan vållar konflikter mellan grannar och kräver insatser från byggnadsnämnderna. Självfallet kan flera av objekten från fall till fall hänföras till den ena eller andra gruppen.

Anläggningar av stort format eller stor betydelse för omgivningen kan i sin tur sorteras i två grupper. Den ena utgörs av stora anläggningar för idrotts-, fritids-, nöjes- eller annat publikt ändamål. I den gruppen ingår nöjesparker, djurparker, idrottsplatser, skidbackar, kabinbanor, campingplatser, skjutbanor, småbåtshamnar, friluftsbad, motorbanor, golfbanor och begravningsplatser. Den andra gruppen utgörs av ett urval anläggningar för olika ändamål. I denna ingår parkeringsplatser, upplag, materialgårdar, tunnlar, bergrum, cisterner, telemaster och torn samt vindkraftverk. Till denna grupp kan också i många fall räknas skyltar och lusanordningar. Dessa betecknas dock inte som anläggningar i plan- och bygglagen, men är bygglovspliktiga i områden med detaljplan. De kan också ha en inverkan på omgivningen som vida överstiger den fysiska storleken. Det kan finnas goda motiv för den bygglovsplikt som redan gäller för alla dessa anläggningar. Någon utökning av bygglovsplikten är inte planerad.

Anmälningsplikt för vissa åtgärder

Enligt nuvarande bestämmelser i 9 kap. 2 § plan- och bygglagen krävs en bygganmälan för vissa åtgärder innan de får påbörjas. Vissa av dessa åtgärder är också lovpliktiga. För de lovpliktiga åtgärderna föreslås det på annan plats i detta lagstiftningsärende att kravet på anmälan slopas. Vissa åtgärder kräver endast en bygganmälan enligt nuvarande bestämmelser.

Åtgärder som enligt nuvarande bestämmelser endast kräver en bygganmälan:

- Ändringar av en byggnad som rör konstruktionen av de bärande delarna eller som avsevärt påverkar byggnadens planlösning.
- Installation eller väsentlig ändring av hissar, eldstäder, rökkanaler eller anordningar för ventilation i byggnader.

- Installation eller väsentlig ändring av anordningar för vattenförsörjning eller avlopp i byggnader eller inom tomter.
- Underhåll av bebyggelse med särskilt bevarandevärde.

Enligt nuvarande bestämmelser gäller kravet på bygganmälan inte:

- Åtgärder som rör en- eller tvåbostadshus och till dessa hörande komplementbyggnader och som har undantagits från krav på bygglov.
- Uppförande, tillbyggnad eller annan ändring av ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring inom områden som inte omfattas av detaljplan.
- Vissa åtgärder på bygglovsbefriade anläggningar.
- Vissa åtgärder på byggnader eller tomter som tillhör staten eller ett landsting.
- Åtgärder som rör sådana byggnader eller andra anläggningar som är avsedda för totalförsvaret och som är av hemlig natur.

Enligt nuvarande 9 kap. 2 a § plan- och bygglagen ska en anmälan göras om det i samband med byggnadsåtgärder uppkommer rivningsmaterial som innehåller farligt avfall. Även med den föreslagna nya lagen bör en anmälan krävas för denna typ av åtgärd.

Frågan i detta avsnitt är dock om uppräkningsavvikelsen av vilka åtgärder som är anmälningspliktiga ska regleras på lag- eller förordningsnivå. Liksom för bygglovspliktiga anläggningar är den nuvarande uppräkningsavvikelsen uttömmande. Problematiken med en uttömmande uppräkningsavvikelse av de anmälningspliktiga åtgärderna på lagnivå är likartad med den som gäller för andra lovpliktiga anläggningar än byggnader. I takt med teknikutvecklingen i samhället och behovet av exempelvis energibesparande åtgärder uppkommer ett behov av anmälan för nya eller ändrade åtgärder. Nya åtgärder kan behöva anmälas samtidigt som en del åtgärder kan tas bort från listan.

Den detaljerade regleringen av de anmälningspliktiga åtgärderna på plan- och byggområdet bör, på samma sätt som redan sker på miljöområdet, ske på förordningsnivå.

Övrigt

I lagtextpromemorian förslogs att följande nuvarande bestämmelser på lagnivå i stället borde regleras på förordningsnivå – kommunens rätt att i en detaljplan eller områdesbestämmelser besluta om bygglov, undantag för bestämmelserna om krav på bygglov för en- och tvåbostadshus samt regleringen av enkelt avhjälpna hinder. Mot bakgrund av remisskritiken gör regeringen bedömningen att dessa bestämmelser även framöver i huvudsak bör regleras på lagnivå.

På annan plats i detta lagstiftningsärende föreslås att vissa bestämmelser om krav på byggnadsverk flyttas från förordningsnivå till lagnivå.

7 Nya definitioner

Regeringens förslag: Väsentliga termer och uttryck som förekommer på flera ställen i lagen definieras i första kapitlet. Nya definitioner i lagen är allmänna platser, bebygga, bebyggelse, byggherre, byggnad, byggnadsverk, byggnadsnämnden, byggprodukt, detaljplan, genomförandetiden, kvartersmark, miljönämnden, nybyggnad, ombyggnad, områdesbestämmelser, regionplan, regionplaneorgan, sammanhållen bebyggelse, tillbyggnad, tomt, underhåll, ändring av en byggnad och översiktsplan.

Byggprocessutredningens förslag överensstämmer delvis med regeringens. Utredningen föreslog definitioner av ”byggherren”, ”byggnadsverk”, ”nybyggnad”, ”tillbyggnad”, ”ändring av byggnadsverk”, ”underhåll” och ”ombyggnad”. Av dessa är det främst definitionen av ombyggnad som skiljer sig från regeringens förslag.

Lagtextpromemorian förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens. I promemorian föreslogs även en definition av ”fritidshus” men inte av ”regionplan”, ”regionplaneorgan” eller ”översiktsplan”.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser är positiva till att väsentliga termer och uttryck i lagen definieras i första kapitlet. Några har dock haft invändningar och synpunkter på vad som ska definieras och hur definitionerna ska formuleras. *Svea hovrätt, Länsstyrelsen i Skåne län, Boverket* och *Lantmäteriet* har anfört att det kan finnas en risk med s.k. legaldefinitioner eftersom de kan bli för vida eller för snäva och därigenom leda till tillämpningsproblem. *Byggherrarna Sverige AB* har föreslagit att ”tillsynsmyndighet” definieras för att underlätta tillämpningen av det föreslagna 11 kap. *Växjö tingsrätt, Statens geotekniska institut* samt *Stockholms, Göteborgs* och *Karlstads kommuner* har anfört att listan behöver kompletteras med definitioner av ”översiktsplan”, ”bygglov”, ”regionplan” och ”villkorsbesked”. *Blekinge tekniska högskola, Boverket, Lantmäteriet, Åre kommun* och *Sveriges Kommuner och Landsting* har avrått från att införa en definition av ”fritidshus”. Sveriges Kommuner och Landsting har vidare anfört i huvudsak följande. Definitionerna bör i vissa delar utgå, i andra delar ändras och på några punkter kompletteras. Uttrycket ”allmänna platser” avser ett begrepp som bara är tänkt att förekomma inom detaljplan men denna viktiga förutsättning framgår inte av den föreslagna definitionen. Termen ”byggnad” anknyter någorlunda till vad som enligt förarbeten och rättspraxis anses vara en byggnad, men definitionen är inte heltäckande bl.a. genom att konstruktioner på vatten (t.ex. husbåtar) eller ovan mark inte täcks in av definitionen. Det är olämpligt att ha med termerna ”detaljplan”, ”områdesbestämmelser” och ”genomförandetiden” eftersom definitionerna ändå bara hänvisar till andra bestämmelser. Uttrycket ”sammanhållen bebyggelse” har sitt främsta tillämpningsområde utanför detaljplan och då är det mindre relevant att tala om gata eller parkmark. Vissa termer förekommer upprepade gånger i lagen utan att en definition föreslås, t.ex. ”anläggning”, ”markreservat” och ”prövning”.

Skälen för regeringens förslag

Definitioner i en författningstext fyller funktionen att på ett ställe i texten förklara den närmare innebörden av en viss term eller ett visst uttryck som förekommer på flera ställen i författningen. Detta för att undvika att på varje plats där termen eller uttrycket förekommer i texten behöva upprepa den avsedda innebörden. Definitionerna gör att man på ett kortfattat sätt – med ett eller ett fåtal ord – kan utforma lättlästa bestämmelser utan att tappa den utvecklade innebörd som beskrivs i definitionen. Definitionerna kan alltså sägas vara förkortningar som gäller enbart för förståelsen av den författningstext som definitionerna finns i. Enbart det förhållandet att en term eller ett uttryck förekommer på flera ställen i texten gör det dock inte nödvändigt att införa en definition. En term eller ett uttryck behöver inte heller definieras om innebörden är klar eller om det av någon annan anledning inte behövs fler ord för att beskriva det begrepp som termens eller uttryckets ord beskriver. Om definitionerna utformas med angivelsen ”i denna lag avses med ...” eller liknande blir det också tydligt att plan- och bygglagens definitioner bara har betydelse för tolkningen av plan- och bygglagens bestämmelser.

Mot denna bakgrund är det svårt att förstå invändningen att en definition skulle försvåra tillämpningen mer än vad avsaknaden av en definition kan medföra. En annan sak är att det kan vara svårt att skriva den definition som bäst återspeglar lagstiftarens mening.

Beredningen har visat att utformningen och förståelsen av den föreslagna nya plan- och bygglagen underlättas om vissa begrepp beskrivs med korta termer eller uttryck i de olika bestämmelserna och att dessa termer och uttryck förklaras mer utförligt i en s.k. definitionsparagraf i lagens inledande kapitel. Några av de föreslagna definitionerna innehåller endast en hänvisning till en viss bestämmelse på annan plats i lagtexten där det framgår vad som åsyftas. Tekniken föranleds av att den som läser en viss bestämmelse i lagen inte ska behöva söka efter en eventuell förklaring på något annat ställe än i definitionsparagrafen.

De termer och uttryck som bör förklaras mer utförligt i eller via en inledande definitionsparagraf är de som beskrivs i det följande.

Uttrycket allmänna platser

När ett område exploateras för bebyggelse är det vanligtvis nödvändigt att vissa delar av området måste användas för gemensamma ändamål som rymmer allmänna nyttigheter eller ska nyttjas av allmänheten. Det gällande regelverket bygger på att kommunen har ett grundläggande ansvar för sådana allmänna platser inom en detaljplan. Som en remissinstans har påpekat bör definitionen återspegla att det begrepp som uttrycket ”allmänna platser” beskriver endast förekommer inom områden som omfattas av en detaljplan. Uttrycket ”allmänna platser” bör mer utförligt beskrivas som gator, vägar, parker, torg och andra områden som enligt en detaljplan är avsedda för ett gemensamt behov. Uttrycket förekommer i 4, 6 och 8 kap. i den föreslagna nya lagen.

Termen bebygga

Termen ”bebygga” i olika böjningsformer förekommer på några ställen i den föreslagna nya lagen. Termen avser en företeelse, ett begrepp, som mer utförligt bör beskrivas som att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk. Termen återfinns i bl.a. den föreslagna 8 kap. 9 § där den ersätter det tidigare uttrycket ”tas i anspråk för bebyggelse” för att undvika tillämpningsproblem i förhållande till de bestämmelser i lagen där termen bebyggelse har en annan innebörd.

Termen bebyggelse

Termen ”bebyggelse” är ett vanligt uttryck i dagens plan- och bygglagstiftning och även i dagligt tal. Problemet med termen är att den i både den gällande lagen och i dagligt tal har två olika betydelser.

För det första kan termen ta sikte på att ett markområde är bebyggt eller ska byggas. För det andra kan termen ha innebörden ”en samling av byggnader och andra anläggningar”. Det är dock oklart hur stor denna samling av byggnader och andra anläggningar ska vara och huruvida endast en samling med andra anläggningar än byggnader kan anses vara bebyggelse i lagens mening. Enligt förarbetena till den nuvarande lagen innefattar termen ”bebyggelse” bl.a. byggnader, vägar, parker och andra anläggningar som ligger i nära anslutning till och sammanhänger med byggnaderna, såsom lekplatser, men inte friluftsområden eller utrymmeskrävande anläggningar som t.ex. golfbanor och skidliftar.

För att undvika tillämpningsproblemet med den dubbla innebörden av termen ”bebyggelse” bör termen i den nya lagen begränsas till innebörden ”en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader”. Med en samling avses då minst tre byggnader.

I de fall där de nuvarande bestämmelserna tar sikte på bebyggd mark bör termen ”bebygga” användas i den nya lagen.

För att undvika att exempelvis ett antal master framöver anses utgöra en bebyggelse som ska leda till planering för grönområden etc. bör definitionen formuleras så att man med bebyggelse avser en samling byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader.

Det förhållandet att man i definitionen inte preciserar att det handlar om bygglovspliktiga byggnadsverk skulle, som Boverket har invänt, kunna leda till att ett antal verktygsbodas anses utgöra bebyggelse och därmed leda till krav på torg och gator m.m. Definitionen behöver dock vara så generell att den passar i samtliga bestämmelser där termen förekommer i lagen. För att undvika den problematik som Boverket har pekat på, bör de aktuella bestämmelserna vid behov förses med ytterligare kriterier. I den bestämmelse (föreslagna nya 2 kap. 7 §) som avser planläggning för gator, torg, grönområden m.m. inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse bör det t.ex. förtydligas att ”hänsyn ska tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning” till bebyggelsen finns gator, torg, grönområden etc. Detta innebär att sådan planläggning ska ske endast om det finns behov av gator, torg, grönområden etc.

Termen ”bebyggelse” förekommer i flera av bestämmelserna i 2, 3, 4 och 6 kap. i den föreslagna nya lagen. Se också det som sägs om uttrycket ”sammanhållen bebyggelse” senare i detta avsnitt.

Termen byggherre

Definitionen av ”byggherre” i nuvarande i 9 kap. 1 § plan- och bygglagen bör med endast språkliga ändringar flyttas till den föreslagna nya definitionsparagrafen. Med ”byggherre” avses den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten. Byggherren är en fysisk eller juridisk person. Termen återfinns i 9 och 10 kap. i den föreslagna nya lagen.

Termen byggnad

Sedan länge är en byggnad i plan- och bygglagstiftningen att se som en slags anläggning. Samtidigt ställs i plan- och bygglagstiftningen ofta olika krav på byggnader och andra anläggningar. I den nuvarande lagen finns ingen definition av termen ”byggnad”.

I allmänt språkbruk avses med byggnad en varaktig konstruktion av tak och väggar som står på marken och är så stor att människor kan uppehålla sig i den. En sådan definition är dock lite för snäv i förhållande till den praxis som har vuxit fram. De fall som har vållat störst tillämpningsproblem är små och enkla konstruktioner, lätt flyttbara konstruktioner och vissa konstruktioner för speciella ändamål. Exempelvis har tropikhyddor, lekstuga, campingvagn, transformatorbyggnad och sol- och vindskydd bedömts som byggnader (RÅ 1953 K 154, NJA 1950 s. 387, NJA 1955 s. 446, NJA 1927 s. 598 och RÅ 1963 K 183). Många exempel finns på att husvagnar har betraktats som byggnad och i några fall också husbåtar. Däremot har inte en båtcran eller en underjordisk cistern ansetts vara byggnader (RÅ 1979 2:27 och RÅ 1947 s. 77). Vid bedömningen har Regeringsrätten tagit hänsyn till användningssättet, utformningen och varaktigheten i användningen. En användning för bostadsändamål på samma ställe under en längre tid än en normal campingsester har oftast medfört en klassificering som byggnad.

I vissa delar kan den praxis som har vuxit fram anses väl långtgående i förhållande till de krav på byggnader som ställs i plan- och bygglagen. För att underlätta tillämpningen av termen ”byggnad” i plan- och bygglagen bör därför en definition av termen införas.

Termen ”anläggning” behöver däremot inte definieras. I enlighet med rättspraxis får termen ”anläggning” i plan- och bygglagen anses täcka de flesta konstruktioner i samhället – dock inte skyltar och ljusanordningar som regleras särskilt i plan- och bygglagen. Normalt ställs i plan- och bygglagen endast krav på sådana andra anläggningar än byggnader som är lovpliktiga. Eftersom det uttömmande regleras vilka dessa anläggningar är uppkommer inte samma behov av definition av termen ”anläggning”.

I lagtextpromemorian förslogs att termen ”byggnad” skulle definieras som en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som står på mark eller är placerad helt eller delvis under mark samt är så stor att människor kan uppehålla sig i den. Terminologisentrum och

Boverket har konstaterat att det sedan länge funnits en oklarhet om innebörden av termen ”byggnad”. Boverket har påpekat att det får anses finnas en tillräcklig praxis för vad som ska betraktas som en byggnad och att den i promemorian föreslagna definitionen väcker frågor om hur t.ex. husbåtar och långtidsuppställda husvagnar ska bedömas. Boverket har också påpekat att vissa små och enkla konstruktioner som i dag är bygglovspliktiga, exempelvis en transformatorstation, inte uppfyller kravet på att människor ska kunna vistas i dem. Liknande synpunkter har framförts av Lantmäteriet och Sveriges Kommuner och Landsting.

Trots de nu redovisade påpekandena är det rimligt som utgångspunkt att en byggnad bör vara så stor att människor ska kunna vistas i den för att konstruktionen ska kunna betraktas som en byggnad i lagens mening. Långtidsuppställda husvagnar täcks av definitionen genom att en sådan uppställning kan bedömas som en varaktig placering. För att täcka in fast förankrade husbåtar gör det av definitionen bör framgå att konstruktionen också kan vara varaktigt placerad i vatten.

Termen ”byggnad” finns i flera bestämmelser i 8 kap. i den föreslagna nya lagen.

Termen byggnadsverk

Liksom i dag – i 1 § första stycket lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. – bör termen ”byggnadsverk” vara ett samlingsnamn för byggnader och andra anläggningar. Termen bör användas i den nya lagen när samma krav ska ställas på byggnader och andra anläggningar. I förslaget finns termen i 2, 4, 8, 9 och 10 kap.

I några av de föreslagna nya bestämmelserna används termen ”byggnadsverk” i stället för ”byggnad” och ”lovpliktiga anläggningar”. Detta gäller i första hand i det föreslagna 2 kap. som avser hänsynstagande till allmänna och enskilda intressen vid planläggning och annan prövning enligt den nya lagen. Bytet av term för med sig att man vid planläggning och annan prövning ska ta hänsyn även till icke-lovpliktiga anläggningar. Denna utökning bedöms endast få en begränsad effekt i praktiken, eftersom alla bestämmelser i 2 kap. är begränsade till prövningen enligt plan- och bygglagen. Planläggning för och placering och lokalisering av exempelvis vägar och broar som sker enligt annan lagstiftning påverkas alltså inte.

I vissa av de föreslagna nya bestämmelserna kompletteras termen ”bebyggelse” med termen ”byggnadsverk”. Anledningen till detta är att den nya definitionen av ”bebyggelse” exkluderar enstaka byggnadsverk. För att enstaka byggnadsverk ska omfattas av den nya regleringen behöver detta framgå direkt av den aktuella bestämmelsen. Någon ändring i sak är inte avsedd.

Termen byggnadsnämnden

I nuvarande 1 kap. 7 § plan- och bygglagen sägs dels att det i varje kommun ska finnas en eller flera nämnder som ska fullgöra kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet och ha det närmaste inseendet över byggnadsverksamheten, dels att det som i lagen sägs om byggnadsnämnd ska avse denna eller dessa nämnder.”

I den nya lagen bör termen ”byggnadsnämnden” definieras som den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt den nya lagen.

Termen byggprodukt

Termen ”byggprodukt” finns i dag i lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. och tas i den föreslagna nya lagen in i 8 kap. Termen ”byggprodukt” bör mer utförligt beskrivas som en produkt som är avsedd att stadigvarande ingå i ett byggnadsverk.

Termen detaljplan

Termen ”detaljplan” förekommer på många ställen i den föreslagna nya lagen. Det bör framgå att på alla ställen där termen förekommer i plan- och bygglagen så är det fråga om en sådan detaljplan som anges i 4 kap. 1 §, dvs. en plan som kommunen använder för att i en begränsad del av kommunen reglera mark- och vattenområdets användning, bebyggelsen eller byggnadsverk.

Termen genomförandetiden

Liksom i dag ska kommunen enligt den föreslagna nya lagen ange den tid inom vilken detaljplanen ska genomföras – genomförandetid. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen, men tiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år. Flera bestämmelser i den nya lagen har samband med och refererar till denna genomförandetid. I lagens inledande definitionsparagraf bör därför termen ”genomförandetiden” förklaras som den tid för genomförandet av en detaljplan som ska bestämmas enligt 4 kap. 21–25 §§. Termen bör anges i bestämd form eftersom den i den föreslagna nya lagen endast förekommer i bestämd form.

Termen kvartersmark

Enligt de nuvarande bestämmelserna i 5 kap. 3 § plan- och bygglagen – liksom enligt den föreslagna nya lagen – ska allmänna platser, kvartersmark och vattenområden redovisas i detaljplanen. Uppräkningen är uttömmande.

Frågan är dock vad som avses med ”kvartersmark”. I nuvarande 5 kap. 3 § ges exemplen bebyggelse, idrotts- och fritidsanläggningar, begravningsplatser, anläggningar för trafik, vatten, avlopp och energi samt skydds- och säkerhetsområden.

Eftersom termen ”allmän plats” föreslås få en särskild definition i den nya lagen och då innebörden av termen ”vattenområde” får anses förhållandevis självklar bör termen ”kvartersmark” definieras som sådan mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde. Detta innebär alltså att all annan mark är kvartersmark. Som framgår av exemplifieringen ovan finns normalt bostäder samt byggnader för handel och annan service eller industriändamål på kvartersmark.

Termen ”kvartersmark” finns i 4 och 6 kap. i den föreslagna nya lagen.

Termen miljönämnden

I konsekvens med att ”byggnadsnämnden” definieras bör också termen ”miljönämnden” definieras. Med ”miljönämnden” avses den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter på miljö- och hälsoskyddsområdet. Termen finns i 9 kap. i den föreslagna nya lagen.

Termen nybyggnad

I den nuvarande lagstiftningen finns inga uttryckliga definitioner vare sig för uppförande av byggnad eller för ändring av byggnad. Det framgår emellertid ändå av lagstiftningen, inte minst mot bakgrund av de ändringar som sommaren 2007 gjordes i lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. (prop. 2006/07:62, bet. 2006/07:CU28, rskr. 2006/07:189) och innebär att flyttning av byggnad ska betraktas som uppförande.

För att underlätta tillämpningen av den föreslagna nya lagen (främst 8 kap.) bör termen ”nybyggnad” definieras. I en sådan definition bör såväl ”nyuppförande” som ”flyttning” ingå. ”Nybyggnad” bör således förklaras som uppförande av en ny byggnad och flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats.

Frågan är då vad som avses med ”flyttning” inom ramen för termen ”nybyggnad”. Det första man tänker på är s.k. volymflyttning, dvs. att byggnadsverket flyttas i en eller flera delar som hela volymer. Vid en sådan flyttning kommer det dock troligen att behövas en ny grundläggning. En annan förekommande metod vid flyttning är demontering, dvs. att byggnadsverket demonteras sektorsvis och flyttas som ”platta paket” för att sedan byggas upp igen på ny plats. Tanken att leverans av prefabricerade byggelement skulle betraktas som flyttning (från husfabriken till hustomten) borde inte bli aktuellt bestämmelserna om flyttning bör utformas så att de avser flyttning av ett tidigare uppfört byggnadsverk.

I vissa fall kan det vara svårt att dra gränsen mellan flyttning av byggnadsverk och en rivning som följs av återanvändning av byggnadsdelar. En byggnad kan innehålla en viss andel återanvänt byggnadsmaterial. Sådana fall bör betraktas som nyuppförande. En ny byggnad kan också innehålla återanvänt material från flera byggnadsverk. Inte heller de fallen bör betraktas som flyttning.

Man kan också tänka sig att man på en byggnad som ska flyttas måste byta ut en eller flera byggnadsdelar, t.ex. på grund av att byggnadsdelarna är angripna av fukt eller mögel. Det kommer alltid att finnas fall där gränsen är flytande mellan nyuppförande av byggnadsverk som innehåller en större eller mindre andel återanvända byggnadsdelar och en ren flyttningssituation. I sådana fall får kommunen göra en bedömning av vilken slags nybyggnad det handlar om. Det bör dock krävas att byggnaden på den nya platsen nästan uteslutande består av flyttade byggnadsdelar för att det ska betraktas som flyttning av ett byggnadsverk och inte uppförande av ett nytt byggnadsverk. Kraven för att det ska anses som en flyttning bör således vara höga.

Termen ombyggnad

Vid tillkomsten av den nuvarande plan- och bygglagen användes termen ”ombyggnad”. Enligt den dåvarande lydelsen av lagen avsågs med ombyggnad åtgärder som fordrar bygglov och som dessutom avsevärt förlänger brukstiden för en byggnad eller en del av den. Till ombyggnad hänfördes också en ändring som utfördes i avsikt att väsentligt ändra byggnadens eller byggnadsdelens användning. Ombyggnader skulle uppfylla nybyggnadskraven i den utsträckning som angavs i plan- och byggförordningen (1987:383) och i tillämpliga myndighetsföreskrifter. Andra ändringar, som inte var lovpliktiga, skulle uppfylla nybyggnadskraven i ”skälig utsträckning”.

Sedan den 1 juli 1995 förekommer inte längre termen ”ombyggnad” i plan- och bygglagstiftningen. Anledningen till detta är bl.a. att det var svårt att vid en ombyggnad urskilja åtgärder som var en följd av eftersatt underhåll och därmed att anse som underhållsåtgärder. Dessutom framfördes att definitionen av ombyggnad var olämplig, eftersom den grundades på svåra bedömningar av åtgärdens effekt och syfte. En definition av termen ”ändring” bedömdes som obehövlig med hänvisning till att varken ”nybyggnad” eller ”tillbyggnad” definierades (prop. 1993/94:178 s. 96 och 99).

I samband med att de tekniska egenskapskraven överfördes till lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. överfördes dock uttrycket ”avsevärt förlängd brukstid” till förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. Uttrycket kom att användas som ett kriterium för huruvida följdkraven blir aktuella vid ändringar. I den proposition som föregick lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. (prop. 1993/94:178, bet. 1993/94:BoU18, rskr. 1993/94:372) antydde inte att någon förändrad innebörd av ”avsevärt förlängd brukstid” eftersträvades. Stor osäkerhet har därför rått, både bland byggnadsnämndernas handläggare och bland byggherrar, om hur detta krav ska tolkas.

Även rättsinstanserna har haft svårt att tillämpa principerna i praktiken. Det visar bl.a. två uppmärksammade rättsfall om dessa frågor vid Kamrarrätten i Stockholm (mål nr 4122-1998, dom 2000-03-08) och Kamrarrätten i Jönköping (mål nr 362-07, dom 2007-07-05).

En fråga som är oklar i gällande lagstiftning är frågan huruvida andra delar av en byggnad än de som omfattas av en ändring också ska uppfylla de tekniska egenskapskraven, som s.k. följdkrav. Vid bedömningen krävs ett ställningstagande till flera oprecisa bestämmelser i förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.. Det gäller för det första bedömningen av antingen uttrycket ”avsevärt förlängd brukstid” eller uttrycket ”väsentligt ändrad användning”. För det andra ska en bedömning göras av vilka delar av byggnaden som, utan att omfattas av ändringen, indirekt berörs av denna. Hänsyn ska också tas till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. En specialregel gäller dock för tillgänglighetskravet i 12 § förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. som ska tillämpas i den utsträckning det inte är uppenbart oskäligt med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens standard.

Uttrycket ”avsevärt förlängd brukstid” ingick i den ursprungliga lydelsen av plan- och bygglagen som ett led i definitionen av ombyggnadsbegreppet. Uttrycket ”avsevärt förlängd brukstid” är otydligt och har tolkats olika i praxis.

Vid plan- och bygglagens införande uttalade departementschefen sin syn på hur man bör se på ombyggnadskraven (prop. 1985/86:1 s. 502) och förnyelsen av den befintliga bebyggelsen. Då förde departementschefen ett långt resonemang om hur kraven vid ombyggnad skulle tillämpas.

”De resurser som kan avdelas för förbättringar inom den befintliga bebyggelsen måste sättas in på att undanröja sådana brister eller missförhållanden som inte kan accepteras, om en byggnad eller en del av den skall användas under en längre tid. Nivån på kraven i de föreskrifter som gäller ombyggnad måste avvägas med hänsyn till om kraven är motiverade av hänsyn till hälsa och säkerhet eller om de i huvudsak syftar till att främja en god funktion. I vissa hänseenden finns knappast skäl att formulera kraven vid ombyggnad på ett sätt som avviker från kraven på nya byggnader. Jag tänker då närmast på sådana tekniska krav som är nödvändiga för att garantera säkerhet och hälsa för dem som vistas i eller kring byggnaderna. Exempel på detta är kraven på skydd av personer vid brand, kraven på skyddsanordningar på tak samt kraven på bärighet och stabilitet i de konstruktioner som ändras genom ombyggnaden. När det gäller kraven på energihushållning bör dessa tillgodoses på ett sätt som tar hänsyn till byggnadens förutsättningar. Det kan innebära att t.ex. utvändigt isolering av fasaden inte skall utföras på vissa byggnader med hänsyn till kravet på varsamhet. I stället bör andra åtgärder vidtas för att tillgodose kraven. I fråga om andra krav som t.ex. storleken på rum och inredningsstandard i bostäder, ljudisolering inom byggnader eller brandkrav som syftar till att skydda egendom bör en särskild ombyggnadsnivå kunna anges. Inom den äldre bebyggelsen finns stora brister i fråga om tillgänglighet. Vid ombyggnad måste kraven på tillgänglighet enligt min mening uppfyllas på ett sådant sätt att människor tillförsäkras möjlighet att bo kvar inom sitt bostadsområde eller sin stadsdel även om de genom olycka, sjukdom eller ålder drabbas av ett tillfälligt eller varaktigt handikapp. Varje del av en byggnad som byggs om bör alltså vara tillgänglig och kunna användas på i huvudsak samma sätt som en nybyggnad. Även om t.ex. endast en lägenhet i ett trapphus är avsedd att byggas om skall denna lägenhet göras tillgänglig. Avser ombyggnaden en bostadslägenhet som ligger på tredje våningsplanet eller högre skall hiss normalt installeras. Saknas hiss i en bostadsbyggnad med tre eller flera våningar bör i vissa fall även en ombyggnad av lägenheterna på bottenvåningen och andra våningsplanet utlösa krav på tillgång till hiss för alla lägenheter i samma trapphus. Detta gäller om de övriga lägenheterna redan har en sådan standard att de aktuella åtgärderna medför att rekvisitet om en väsentligt förlängd brukstid uppfylls för hela den del av huset som ligger kring detta trapphus.”

Den redovisade synen på ombyggnadskraven bör ha fortsatt giltighet, men kraven vid ombyggnader – som de formulerades i förarbetena till plan- och bygglagen i början på 1980-talet – utgick delvis från andra förutsättningar än de som råder i dag. Vid den tiden fanns det fortfarande ett bestånd av byggnader med en standard som understeg lägsta godtagbara standard enligt den dåvarande bostadssaneringslagen. Uttrycket ”avsevärt förlängd brukstid” syftade därför på byggnader som genomgick sådana

standardförbättringar att de kunde nyttjas på ett normalt sätt under en längre tid. I dag finns knappast några byggnader med så låg standard kvar. Motivet för samhället att lägga till nya anspråk på en byggnad som genomgår förändringar måste därför utgå från andra förutsättningar än tidigare.

En annan utgångspunkt vid formuleringen av ombyggnadskraven på 1980-talet var att kommunerna mer aktivt skulle planera vilken standard hela områden skulle få genom en ombyggnadsverksamhet som skulle regleras i detaljplaner och med statliga föreskrifter. I verkligheten har dock kommunerna i endast liten utsträckning utnyttjat möjligheten att planera standarden för hela bebyggelseområden. Det kan därför knappast anses finnas något behov av att ha kvar de föreskrifter i förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. som avser ombyggnadskrav i detaljplaner.

En komplikation har varit att, trots att lagstiftaren både 1985 och 1995 förutsatte att det skulle utfärdas statliga ombyggnadsföreskrifter, några sådana aldrig har kommit till stånd. Svårigheten har troligen varit att det är omöjligt att generellt detaljreglera krav på byggnader med vitalt olika förutsättningar.

I dag har bebyggelsen en standard som inte generellt behöver höjas genom statlig reglering. Erfarenheterna har också visat att det inte finns behov av att områdesvis reglera byggnaders egenskaper genom planläggning. De krav som bör ställas vid ändringar kan med stöd av lag regleras i de enskilda fallen vid bygglovstillfället.

Två egenskaper har från allmän synpunkt framstått som mer angelägna att förbättra i hela byggnadsbeståndet än andra egenskaper, nämligen tillgänglighet och energieffektivitet. Att höja nivån på dessa egenskaper kan i många lägen leda till stora ingrepp i byggnaden, vilka samtidigt kan strida mot ett annat angeläget samhällsbehov, nämligen att bevara de kulturhistoriska värdena eller vissa tidstypiska drag i bebyggelsen.

När en fastighetsägare gör en stor investering genom att ändra byggnaden, finns det i vissa lägen motiv för samhället att samtidigt kräva att byggnaden i sin helhet rustas upp till en högre nivå och att de olika egenskaperna i olika grad förbättras. Detta är lika logiskt som att samhället begär att fastighetsägaren i nybyggnadsfallet ska uppfylla egenskapskrav som fastighetsägaren kanske inte anser nödvändiga.

Ett sätt att beskriva när dessa högre krav på byggnaden bör ställas skulle kunna vara att relatera ombyggnadskostnaden till en genomsnittlig nybyggnadskostnad för ett likadant objekt på den aktuella orten. Bl.a. har man i Danmark valt en liknande lösning. En rimlig nivå skulle kunna vara när ombyggnadskostnaden överstiger ca 25 % av nybyggnadskostnaden för en motsvarande byggnad. I den kostnaden skulle i så fall inräknas även underhållsåtgärder som utförs i samband med de bygglovspliktiga ändringsåtgärderna, eftersom även t.ex. byte av taktäckning, vatten- och avloppsledningar och inredning leder till en förnyelse av byggnaden. En sådan gräns borde i så fall inte vara strikt utan kunna varieras utifrån den omständigheten att det för vissa hus är lättare att nå kraven än för andra.

En annan väg vore att inte fixera uppgraderingen till en generell gräns utan låta kommunerna själva bedöma från fall till fall var denna nivå bör ligga. Nackdelen med en sådan lösning är att det inte blir förutsägbart när

kommunen kommer att kräva denna högre nivå. För att inte bedömningsarna ska bli nyckfulla skulle ändå kommunen genom en detaljplanebestämmelse själv kunna få bestämma vid vilken nivå samhället kräver en upprustning av hela byggnaden.

Fördelen med en generell gräns är att byggherren i förväg vet vad man kan räkna med. Nackdelen är en risk att vissa byggherrar medvetet ser till att lägga sig strax under denna gräns. Ett sätt att komma undan denna effekt är att samhället inte ställer högre krav än att kraven kan uppfattas som rimliga även av fastighetsägaren och de boende. Det måste anses vara attraktivt även för byggherren att byggnaden rustas upp till en nivå som närmar sig den hos ett nybyggt hus men med bibehållna äldre kvaliteter.

Ett annat sätt, som Byggprocessutredningen har förordat, är att i beräkningen av om kvalifikationsgränsen har uppnåtts eller inte räkna in de upprustningar som successivt görs, sedan ett krav på en viss kvalifikationsgräns har införts.

Det är svårt att kontrollera om en generell kvalifikationsgräns har uppnåtts genom ackumulerade bygg- och underhållsåtgärder. Anledningen till detta är att underhållsåtgärder varken är lov- eller anmälningspliktiga. Samtidigt är det viktigt för fastighetsbeståndet att fastighetsägarna underhåller sina byggnadsverk. Om dessa åtgärder vid en viss nivå ska utlösa s.k. följdkrav, kan detta leda till att underhållet i stället eftersätts.

Det bör ändå förtydligas vilka förutsättningar som bör vara uppfyllda för att följdkrav ska utlösas. För det första bör uttrycket ”avsevärt förlängd brukstid” utmönstras ur lagstiftningen. I stället bör uttrycket ”påtaglig förnyelse av byggnaden eller en betydande och avgränsad del av denna” införas som en del i definitionen av termen ”ombyggnad”. Definitionen av ”ombyggnad” bör vara ”en ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas”.

Med ”påtaglig förnyelse” avses sådana större ändringsåtgärder att följdkrav på hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av den ska kunna ställas av byggnadsnämnden. Det räcker med att någon av ändringsåtgärder är bygglovspliktig. Däremot bör det krävas att den totala ekonomiska insatsen för den sökta ändringsåtgärden är så omfattande att den motiverar ganska långtgående följdkrav från samhällets sida. Kraven bör dock modifieras till en rimlig nivå och beakta de kulturvärden och andra tidstypiska värden som kan finnas i byggnaden. Med en ”betydande och avgränsbar del” menas t.ex. ett trapphus med omkringliggande lägenheter i en byggnad.

Hur de tekniska egenskapskraven bör tillämpas med beaktande av byggnadens förutsättningar utvecklas i avsnitt 14.3.

Termen områdesbestämmelser

Av 4 kap. 41 § i den föreslagna nya plan- och bygglagen framgår att med ”områdesbestämmelser” avses bestämmelser som kommunen använder för att i ett begränsat område som inte omfattas av en detaljplan reglera bebyggelse eller byggnadsverk. Det bör göras tydligt att det är detta slag av områdesbestämmelser som avses överallt där termen ”områdesbe-

stämmelser” används i lagen. Det bör göras genom att i den inledande definitionsparagrafen göra en hänvisning till 4 kap. 41 §.

Termen regionplan

Både i den nuvarande plan- och bygglagen och i den föreslagna nya lagen finns reglerna om regionplaner i 7 kap. Av bestämmelserna framgår att en regionplan ska vara vägledande för beslut om översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser samt ange grunddragen för användningen av mark- och vattenområden och riktlinjer för lokaliseringen av byggnadsverk, om det har betydelse för regionen. Det bör göras tydligt att det är detta som avses överallt där termen ”regionplan” förekommer i lagen. Det bör göras genom att i den inledande definitionsparagrafen göra en hänvisning till 7 kap.

Termen regionplaneorgan

Av 7 kap. 1 och 2 §§ i den föreslagna nya lagen framgår vem som får besluta om ett regionplaneorgan, vilka som kan vara regionplaneorgan samt vilka uppgifter ett regionplaneorgan ska ha. Bestämmelserna motsvarar 7 kap. 1 § i den nuvarande plan- och bygglagen. På samma sätt som för termen ”regionplan” bör termen ”regionplaneorgan” finnas med i den inledande definitionsparagrafen.

Uttrycket sammanhållen bebyggelse

Liksom för termen ”bebyggelse” bör det i lagens inledande definitionsparagraf finnas en förklaring av vad som i lagen menas med uttrycket ”sammanhållen bebyggelse”. I uttrycket ingår termen ”bebyggelse” med den innebörd som anges i definitionen av ”bebyggelse”.

En av anledningarna till att en definition av termen ”bebyggelse” bör införas i lagen är de tillämpningsproblem som termen hittills har vållat, särskilt vid tillämpningen av gällande 5 kap. 1 § om krav på detaljplan (jfr prop. 2008/09:146 s. 32 ff.). En fråga som har uppkommit är vad som avses med ”sammanhållen” och hur långt ifrån varandra byggnaderna eller anläggningarna kan vara placerade.

Uttrycket ”sammanhållen bebyggelse” bör definieras som ”bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark”. Liksom i dag bör kommunen även enligt den nya lagen pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning med detaljplan för en ny sammanhållen bebyggelse.

Termen tillbyggnad

Vid den nuvarande plan- och bygglagens tillkomst angav departementschefen att ”begreppet tillbyggnader täcker både en tillbyggnad som ger byggnaden en större planyta och en påbyggnad som ökar byggnadsvolymen. Att en vind inreds inom befintlig byggnadsvolym utgör däremot inte tillbyggnad” (prop. 1985/86:1 s. 501).

Detta bör fortfarande tjäna som vägledning för vad som menas med ”tillbyggnad”. I praktiken har det dock vid vissa åtgärder varit oklart om

de ska räknas som tillbyggnader eller inte, t.ex. takkupor, balkonger och altaner. Framförallt frågan om dessa åtgärder ska vara bygglovspliktiga tillbyggnader eller inte har varit oklar, trots att viss rättspraxis har utvecklats. Utifrån en dom i Regeringsrätten, RÅ 1995 ref. 42, har en praxis utvecklats som innebär att en altan med räcken men utan tak och väggar inte kan betraktas som en tillbyggnad enligt den definition som departementschefen uttryckte i förarbetena till plan- och bygglagen. Detta oavsett hur högt över marken altanen ligger. Många kommuner har dock inte följt denna praxis. En vanlig uppfattning är i stället att altaner som ligger mer än 0,5 meter över marken bör räknas som bygglovspliktiga tillbyggnader. En regeringsrättsdom (4374-1996) visade att en balkong betraktades som tillbyggnad, trots departementschefens tidigare definition, när den försågs med ett tak men inga väggar. Även om rättspraxis i denna del är oklar får uppförande av balkonger och altaner inom detaljplan dock betraktas som ändringar som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende. Utanför ett detaljplanelagt område bör dessa dock kunna byggas utan bygglov.

Den nuvarande lydelsen i 14 § förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. omfattar tillbyggnader. Även av den nya lagen bör det framgå att de tekniska egenskapskraven för en tillbyggnad bör modifieras med hänsyn till ändringens omfattning, byggnadens förutsättningar, bestämmelser om varsamhet och förbudet mot förvanskning.

Det bör, genom en definition av termen ”tillbyggnad” vara tydligt att med termen avses alla volymutvidgningar. En tilläggsisolering på byggnadens utsida bör dock inte kunna anses vara en tillbyggnad.

En tillbyggnad kan också vara ett led i en ombyggnad enligt den föreslagna definitionen av ”ombyggnad”.

Termen tomt

Enligt förarbetena till den nuvarande plan- och bygglagen (prop. 1985/86:1 s. 517) avses med ”tomt” mark som utgör en för bebyggelse avsedd enhet. Till tomten hör den mark som upptas av bebyggelsen och sådan mark som ligger i direkt anslutning till denna och som används eller behövs för att bebyggelsen ska kunna användas för avsett ändamål, t.ex. friytor för lek och utevistelse, kommunikationsytor samt plats för parkering, lossning och lastning.

I den nuvarande lagtexten finns det ingen specifik bestämning av begreppet tomt. En tomt kan överensstämma med fastigheten men den kan också utgöra endast en del av den. Termen ”tomt” bör i den föreslagna nya lagtexten få en förklaring som motsvarar det som sades i de tidigare förarbetena. En lämplig definition är att med ”tomt” avses ett område som omfattar mark avsedd för ett eller flera byggnadsverk och mark som ligger i direkt anslutning till byggnadsverken och behövs för att byggnadsverken ska kunna användas för avsett ändamål.

Termen underhåll

Regler om underhåll fanns innan 3 kap. 13 § i den nuvarande plan- och bygglagen ändrades 1995 och hade samma lydelse som i nuvarande 2 § tredje stycket lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.,

dvs. att byggnader ska underhållas så att deras egenskaper i huvudsak bevaras. I den sistnämnda bestämmelsen finns även särskilda krav på underhåll av anordningar till skydd mot olycksfall och brand, avfallshantering och tillgänglighet.

I förarbetena den nuvarande plan- och bygglagen (prop. 1985/86:1 s. 509) uttryckte departementschefen att som underhåll bör räknas sådana åtgärder som vidtas enbart i syfte att hålla byggnaden i ett gott tekniskt skick eller att främja en rationell drift av byggnaden. Som exempel på underhållsåtgärder angavs byte av inredning i kök och badrum, ommålning, omläggning av tak samt byte av golvbeläggning.

I dagens lagstiftning finns underhållsregler i 3 kap. 13 § plan- och bygglagen, där det framgår att byggnaders yttre ska hållas i vårdat skick. Underhållet ska anpassas till byggnadens olika värden (bl.a. historiska och kulturhistoriska). I 2 § tredje stycket lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. framgår att byggnadsverk ska underhållas så att deras egenskaper med avseende på de tekniska egenskapskraven i huvudsak bevaras. Anordningar som är avsedda att tillgodose kraven avseende brandsäkerhet, skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö, säkerhet vid användning samt tillgänglighet och användbarhet ska hållas i stand.

I nuvarande 10 kap. plan- och bygglagen finns de sanktionsregler som kommunen kan tillgripa om en fastighetsägare inte underhåller sin byggnad (15 §) eller underhållit på fel sätt (3, 12 och 14 §§). Byggnadsnämnden har också möjlighet att uppdra åt en sakkunnig att utreda behovet av underhållsåtgärder (20 §).

Det finns också två särskilda förordningar som har till syfte att säkerställa underhållet, nämligen förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem och förordningen (1999:371) om kontroll av hissar och andra motordrivna anordningar i byggnadsverk.

I den föreslagna nya lagen bör innebörden av termen ”underhåll” preciseras till att åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

Att ”bibehålla eller återställa ett byggnadsverks egenskaper” innebär naturligtvis inte att ett byte av en 1960-talsspis mot en modern spis inte skulle inrymmas i begreppet underhåll, även om den moderna spisen har väsentligt ändrade egenskaper och utökade funktioner. Motsvarande synsätt bör gälla även för andra ursprungliga funktioner och byggnadsdelar när de byts ut.

Det diskuteras ofta var gränsen mellan underhåll och ändring går. Frågan är om det finns en sådan gräns och om det ens är möjligt att exakt bestämma en sådan gräns.

I vissa fall kan underhållsåtgärderna vara mycket omfattande, t.ex. när en fastighetsägare i flera år har underlåtit att underhålla sin byggnad. I ett sådant fall kan åtgärderna, när de väl görs, vara sådana att de skulle kunna betraktas som en påtaglig förnyelse av byggnaden, dvs. utgöra en ombyggnad. Om ingen av åtgärderna är bygglovspliktig bör det dock inte anses rimligt att samtidigt ställa krav på stora följdsatser.

Det är ofrånkomligt att gränsen mellan underhåll och ändring är flytande och i vissa fall att begreppen t.o.m. överlappar varandra. Men efter som byggherren enligt den föreslagna nya lagen bör kunna begära ett

villkorsbesked av byggnadsnämnden, borde det inte vara något problem för denne att ta reda på var gränsen går och därmed vilka krav som kommer att gälla.

Det finns rättsfall som handlar om ändring av byggnad. I flera av dessa rättsfall har det avgörande för domstolarna varit huruvida ändringen avsevärt har påverkat byggnadens utseende, t.ex. RÅ 1993 ref. 85, RÅ 1997 not. 227 och RÅ 2001 not. 123. Domstolarna har däremot inte tagit ställning till huruvida åtgärden är att betrakta som en ändring eller i stället ska bedömas som underhåll.

Termen ”underhåll” bör i lagtexten preciseras till att avse åtgärder som vidtas i syftet att byggnadens konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde ska bibehållas och återställas.

Uttrycket ändring av en byggnad

Vid tillkomsten av den nuvarande plan- och bygglagen användes termerna ”tillbyggnad” och ”ombyggnad” och uttrycket ”annan ändring”. Tillbyggnader som krävde bygglov skulle uppfylla nybyggnadskraven, medan tillbyggnader som inte krävde bygglov skulle uppfylla kraven i ”skälig utsträckning”. Enligt dåvarande lydelse av lagen avsågs med ”ombyggnad” åtgärder som kräver bygglov och som dessutom avsevärt förlänger brukstiden för en byggnad eller en del av den. Till ”ombyggnad” hänfördes också sådan ändring som utfördes i avsikt att väsentligt ändra byggnadens eller byggnadsdelens användning. Ombyggnader skulle uppfylla nybyggnadskraven i den utsträckning som angavs i plan- och byggförordningen (1987:383) och i tillämpliga myndighetsföreskrifter. Andra ändringar (som inte var lovpliktiga) skulle uppfylla nybyggnadskraven i ”skälig utsträckning”.

Sedan den 1 juli 1995 förekommer inte längre termen ”ombyggnad” i plan- och bygglagstiftningen. Anledningen till detta är bl.a. att det var svårt att vid en ombyggnad urskilja åtgärder som var en följd av eftersatt underhåll och därmed att anse som underhållsåtgärder. Dessutom anfördes att definitionen av ombyggnad var olämplig eftersom den grundades på svåra bedömningar av åtgärdens effekt och syfte. En definition av termen ”ändring” bedömdes som obehövlig med hänvisning till att varken ”nybyggnad” eller ”tillbyggnad” definierades i lagen (prop. 1993/94:178 s. 96 och 99). I nuvarande lagstiftning anses i princip allt som inte är ”nybyggnad” eller ”underhåll” vara ”ändring”. ”Ändring” delas i sin tur in i ”tillbyggnad” och ”annan ändring”. Med ”ändringar” avses således tillbyggnader, dels andra ändringar än tillbyggnader. ”Ändring” omfattar däremot inte ändrad användning.

Uttrycket ”väsentligt ändrad användning” i 15 § förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. skulle i och för sig kunna vara förhållandevis oproblematiskt. Det kan dock noteras att om den ändrade användningen inte innebär några fysiska ändringar i byggnaden så ställs inga krav alls, men om man gör en liten fysisk ändring i byggnaden ställs det krav inte endast på den ändrade delen utan även s.k. följdkrav utlöses. Då en ändrad användning utan byggnadsåtgärder kan medföra t.ex. ett behov av ökade luftflöden, kan det synas rimligt att en ändrad användning alltid ska medföra att de tekniska egenskapskraven uppfylls. Detta talar för att ”väsentligt ändrad användning” bör göras till en åtgärd

som utlöser tekniska krav och som är föremål för samhällets tillsyn och kontroll. Även ett ändrat användningssätt bör alltså betraktas som en ändring.

Med tanke på att ”ombyggnad” fortfarande är en term som används av många och som uppfattas som ändringsåtgärder av lite större omfattning, bör även ”ombyggnad” återinföras för att beskriva de situationer där samhället ställer s.k. följdkrav. Uttrycket ”ändring av en byggnad” bör således avse såväl ”tillbyggnader”, ”ombyggnader” och ”andra ändringar”.

I betänkandet Anpassad kontroll av byggandet (SOU 1993:94 s. 235) föreslogs att med ändring skulle avses en åtgärd som förändrar en byggnads konstruktion, funktion eller utseende. Med språkliga modifieringar kan en sådan definition användas än i dag, kompletterad med det kulturhistoriska värdet och användningssättet. Uttrycket ”ändring av en byggnad” bör användas och definieras som en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

Fortfarande kommer det dock att finnas två olika typer av ändringar – bygglovspliktiga ändringar och icke bygglovspliktiga ändringar. Så länge ändringarna inte har uppnått kvalifikationsnivån för ”ombyggnad”, kommer kraven endast att riktas mot de ändringsåtgärder som byggherren önskar utföra. Det finns inga bärande skäl för att reducera kraven på ändringsåtgärder som inte är bygglovspliktiga – särskilt eftersom gränsen för när en ändringsåtgärd blir bygglovspliktig är svårdefinierad, då de flesta ändringsåtgärderna ska vara väsentliga för att utlösa bygglovsplikt. Kraven i den föreslagna nya lagens 8 kap. bör även omfatta ändringsåtgärder som inte är bygglovspliktiga. Vid bygglovspliktiga ändringsåtgärder ska byggnadsnämnden göra en skälighetsbedömning, där kraven för nybyggnad ska vägas mot bl.a. byggnadens förutsättningar och varsamhetskravet. Trots att Boverkets byggregler saknar föreskrifter om ändringar, brukar de krav som enligt byggreglerna gäller för nya byggnader vara en utgångspunkt för skälighetsbedömningen. Varsamhetskravet och de andra modifieringskriterierna bör dock aldrig kunna leda till att kraven helt slopas.

När användningen av en byggnad ändras, aktualiseras alltså alla tekniska egenskapskrav inklusive kraven på tillgänglighet och lämplighet, vägda mot modifieringskriterierna. Om en byggherre vill använda en bostadslägenhet som daghem, aktualiseras t.ex. kraven på luftutbyte, energieffektivitet och tillgänglighet i bygglovsprövningen och bedömningen inför startbeskedet.

Termen översiktsplan

I konsekvens med att termerna ”detaljplan” och ”regionplan” definieras bör även en definition av termen ”översiktsplan” införas i den nya lagen genom att i den inledande definitionsparagrafen hänvisa till det kapitel där översiktsplanerna regleras.

Övrigt

Det finns inget behov av att i den inledande definitionsparagrafen förklara vad som i den föreslagna nya lagen avses med termen ”tillsynsmyndig-

het”. Innebörden av termen i sig är inte svår att förstå och med stöd av lagen avser regeringen att i en förordning peka ut den eller de myndigheter som ska vara tillsynsmyndigheter samt deras tillsynsuppgifter.

Termerna ”villkorsbesked”, ”startbesked”, ”slutbesked” och ”förhandsbesked” är i sig redan så specifika samt förekommer och förklaras i lagtexten på ett sådant sätt att någon särskild förklarande definition i lagens inledning är överflödig.

Termen ”fritidshus” rymmer en vid skala av bostäder där standard, lokalisering och tillgång till teknisk och social service varierar kraftigt. Den i lagtextpromemorian föreslagna definitionen riskerar att öppna för att byggnader som i praktiken redan från början är avsedda att användas som permanentbostäder får byggas med fritidshusstandard. Som flera remissinstanser har påpekat är en sådan definition inte lämplig. Både frågan om definition av termen ”fritidshus” och vilka krav som bör ställas på sådana hus behöver analyseras ytterligare.

8 Allmänna och enskilda intressen

Regeringens förslag: Vid prövningen av frågor enligt den nya lagen ska både allmänna och enskilda intressen beaktas.

Vid planläggning och annan prövning enligt den nya lagen ska man beakta miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden. Den goda livsmiljö som ska främjas ska vara tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

Vid lokalisering/prövning av bebyggelse och byggnadsverk ska man ta hänsyn, inte bara till gällande krav på vattenförsörjning, avlopp och annan samhällsservice utan också till möjligheterna att ordna avfallshantering samt elektronisk kommunikation. Även vid utformning och placering av bebyggelse och byggnader på viss mark ska man ta hänsyn till möjligheterna att hantera avfall.

Skyddet för bebyggelseområden med särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden stärks genom att ett krav på att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Det preciseras vad som menas med att byggnaders form och färg är ”estetiskt tilltalande”.

Vid planläggning och annan prövning ska man – utöver de hänsyn som ska tas enligt redan gällande bestämmelser – ta hänsyn till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns gator, vägar och torg.

Vid placering av byggnadsverk under markytan ska man vid planläggning och annan prövning enligt lagen, i skälig omfattning, se till att man inte försvårar användningen av marken ovanför.

Vid planläggning och annan prövning som avser mark- och vattenanvändningen och som också har prövats eller ska prövas enligt annan lag ska sträva efter att på lämpligt sätt samordna arbetet så att dubbelarbete undviks.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer delvis med regeringens. Kommittén föreslog också att det i lagen anges att det alltid ska finnas en

rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Remissinstanserna: Några instanser har haft synpunkter på utformningen av vissa paragrafer i PBL-kommitténs förslag. Många är positiva till att tillgänglighet lyfts fram som ett viktigt allmänt intresse. Några, bl.a. *Sveriges Kommuner och Landsting*, *Svenska Naturskyddsföreningen* och *Sveriges stadsarkitektförening*, har avstyrkt eller förklarat sig tveksamma till att den s.k. proportionalitetsprincipen skrivs in i lagen på det sätt som kommittén föreslog – bl.a. eftersom den ger intryck av ett handlingsutrymme som inte är avsett, nämligen att alla bestämmelser i lagen kan sättas ur spel om den prövande myndigheten finner att slutsatsen av deras tillämpning inte är tillräckligt ”nyttig” från allmän synpunkt i förhållande till den enskildes intressen.

I fråga om lagtextpromemorians förslag har flera remissinstanser, bl.a. *Boverket*, *Stockholms kommun*, *Karlstads kommun* och *Sveriges Kommuner och Landsting* anfört att rubriken är missvisande eftersom det, bortsett från första bestämmelsen, endast är allmänna intressen som regleras i kapitlet. Enligt *Boverket* bör utformningen av paragraferna anpassas bättre till de olika prövningar där de faktiskt kan aktualiseras. En liknande synpunkt har framförts av *Sveriges Kommuner och Landsting* som gärna ser att det tydligare framgår vem som är adressat för bestämmelserna och när de ska tillämpas. *Växjö tingsrätt* har anfört att bestämmelserna i nuvarande 3 kap. plan- och bygglagen bör föras till det nya 2 kap. *Boverket* och *Länsstyrelsen i Stockholms län* m.fl. har frågat varför ”om inte annat är särskilt föreskrivet” inte finns med i första paragrafen.

Flertalet av remissinstanserna, bl.a. *Statens geotekniska institut* och *Länsstyrelsen i Skåne län*, är positiva till att klimatförhållanden och klimatpåverkan ska ingå i prövningen. *Boverket* har dock anfört att den del av punkten 4 i 3 § som rör klimatpåverkan inte bör tas med, eftersom det är tveksamt hur den ska tillämpas. Enligt *Boverket* bör det i stället tas in en punkt som syftar till att åtgärda konsekvenser av klimatförändringar. Även *Göteborgs kommun* har anfört att här finns en otydlighet som kan komplicera planeringen ytterligare, bl.a. genom fler klagomål.

Riksantikvarieämbetet har föreslagit att uttrycket ”stads- och landskapsbild” ersätts med ”landskapets karaktär” då det sistnämnda ansluter till europeiska landskapskonventionens definition av landskap och innefattar både det urbana och rurala landskapet. Även *Länsstyrelsen i Uppsala län* har anfört att konventionen bör inarbetas i den nya lagen.

Lantmäteriet och *Länsstyrelsen i Skåne län* har anfört att 4 § kan utgå eftersom den är en upprepning av 2 § eller i alla fall inte tillför något.

Statens geotekniska institut har föreslagit att klimatanpassning tydligt uttrycks i 5 § genom att en ny punkt läggs till i paragrafen med formuleringen ”6. behov av anpassning till långsiktiga klimatförändringar.” samt ytterligare en ny punkt med formuleringen ”risker för spridning av föroreningar från förorenade områden.”

Sveriges Kommuner och Landsting har anfört att det är oklart vad som menas med ”god form-, färg- och materialverkan” och att formuleringen ger intryck av att lägre krav ställs jämfört med i dag, där det också betonas vikten av en estetiskt tilltalande utformning och god helhetsverkan.

Även *Göteborgs kommun* anser att uttrycket ”god helhetsverkan” bör finnas kvar i lagtexten eftersom det är just det planering och prövning bör sträva mot.

Enligt *Boverket* leder det till oklarhet att ”skyltar och andra ljusanordningar” uttryckligen nämns i 6 §, eftersom denna typ av anordningar rimligen borde innefattas i begreppet byggnadsverk. *Boverket* och *Riksantikvarieämbetet* har ifrågasatt uttrycket ”fackmässiga bedömningar” i paragrafens sista stycke då det inte framgår vem som ska följa dessa krav och inte heller vad som krävs för att det ska vara fackmässigt. *Riksantikvarieämbetet* har föreslagit att texten kompletteras så att det framgår att karaktärsdrag inte bara ska respekteras utan också ”tillvaratas”. *Länsstyrelsen i Stockholms län* har ställt sig frågande till vad som egentligen menas med ”skyddas” och ”respekteras”.

Boverket har påpekat att uttrycket ”sammanhållen bebyggelse” enligt definitionen i 1 kap. 3 § är knutet till en samling av byggnadsverk. Verket har ifrågasatt om det verkligen är meningen att, som en konsekvens av detta, ett fåtal byggnader ska medföra krav på att det ska finnas torg, parker och andra grönområden m.m. Liknande synpunkter har framförts av *Blekinge tekniska högskola*, *länsstyrelserna i Uppsala* och *Skåne län*, *Stockholms kommun*, *Göteborgs kommun*, *Sveriges Kommuner och Landsting* och *Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer*. *Banverket* har föreslagit ett tillägg i 7 § som innebär att även ”gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik” ska finnas i anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse.

Enligt *Länsstyrelsen i Stockholms län* har 10 § har formulerats som en direkt stoppregel. *Länsstyrelsen* anser att lydelsen i nuvarande 2 kap. 2 § tredje stycket plan- och bygglagen som anger att ”miljökvalitetsnormerna ska följas” bör behållas i den nya lagtexten. *Göteborgs kommun* har, med hänvisning till Regeringsrättens praxis i flera domslut, anfört att bestämmelsen bör formuleras om så att dess karaktär av stoppregel inte slår igenom. Liknande synpunkter har framförts av *Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer* och *Sveriges Stadsarkitektförening*.

Lantmäteriet, *Socialstyrelsen*, *Banverket*, *Växjö tingsrätt*, *Länsstyrelsen i Uppsala län*, *Sveriges Kommuner och Landsting*, *Stockholms stad*, och *Sveriges Stadsarkitektförening* har anfört att 11 § måste preciseras och att, om bestämmelsen inte kan förtydligas, bör innebörden tydligt framgå av motivtexten. Enligt *Sveriges Byggindustrier* är problemet inte dubbelarbete utan dubbelprövningarna. Denna synpunkt delas av flera remissinstanser.

Skälen för regeringens förslag

Vid prövningen av frågor enligt den nuvarande plan- och bygglagen ska både allmänna och enskilda intressen beaktas. I 2 kap. finns bestämmelser om de allmänna intressen som ska beaktas vid planläggning och lokalisering av bebyggelse m.m. Bestämmelserna ska tillämpas både vid beslut om planläggning och vid prövning av nya byggnader eller anläggningar i områden utanför detaljplan. Bestämmelserna i 2 kap. uttrycker de krav som staten ställer på kommunen vid besluten och anger ramarna för kommunens handlingsutrymme. De generellt formulerade intressena ska tolkas och avvägas mot varandra i den fysiska planeringen eller vid

beslut om bygglov. I 3 kap. finns bestämmelser med krav på placering och utformning av byggnader och anläggningar, liksom särskilda krav på tomter och allmänna platser. Bestämmelserna är i första hand tillämpliga vid prövning av bygglov inom detaljplan eller vid prövning av förhandsbesked eller bygglov utanför områden med detaljplan.

Enligt PBL-kommittén har bestämmelserna i 2 kap. inte ifrågasatts. Däremot har det framförts kritik och lämnats förslag som rör såväl bestämmelsernas utformning som deras tillämpning. En vanlig uppfattning som har förts fram från framförallt kommunerna är att det inte alltid finns en förståelse för att flertalet allmänna intressen i 2 kap. ska omsättas av kommunerna i planer och beslut. En annan problemställning är att reglerna ger kommunen ett alltför stort handlingsutrymme. Detta aktualiseras främst i översiktsplaneringen och riskerar att bl.a. medverka till att översiktsplanen i bland blir ett omfattande redovisningsdokument i stället för att redovisa de för kommunen strategiska frågorna.

Även innebörden av olika bestämmelser i 2 och 3 kap. liksom de inbördes sambanden mellan dessa har diskuterats. Tillämpningen av bestämmelserna i enskilda beslut kan försvåras av att det finns både överlappningar och oklarheter i gränsdragningen mellan olika bestämmelser. Den åtskillnad mellan regler för lokalisering/prövning och planläggning i 2 kap. och regler för prövning av bygglov i 3 kap. – som de nuvarande bestämmelserna i 2 och 3 kap. syftar till – är inte entydig eller konsekvent varken när det gäller innehållet eller användningen olika termer och uttryck. Åtskillnaden mellan allmänna intressen som bör tillgodoses och krav som ska uppfyllas är också i viss mån missvisande. Dessa oklarheter förstärks dessutom av att olika termer och uttryck inte definieras på ett enhetligt och konsekvent sätt och att definitioner används med olika innebörd. För att undanröja dessa oklarheter föreslog PBL-kommittén att 2 och 3 kap. läggs samman med ett delvis nytt innehåll.

De övergripande reglerna om intressen bör samlas

Plan- och bygglagen är till sin karaktär en avvägningslag. Denna egenskap hos lagen har varit dess främsta kännetecken sedan den infördes 1987. I varje enskilt ärende, i varje kommun, görs dagligen unika avvägningar som beror på de förhållanden som råder just där vid den tidpunkten och de bedömningar som kommunen gör om framtiden. Det gäller avvägningar inom översiktsplanering, inom detaljplanering och bygglovshantering, liksom avvägningar vid tillsyn. Kommunerna har mycket olika förutsättningar för sin samhällsplanering, bl.a. när det gäller storlek, geografiskt läge, organisation och bemanning i den kommunala organisationen. Gemensamt är att var och en i varje ärende gör en unik avvägning mellan olika motstående intressen. Det utgör själva kärnan i lagen.

De övergripande reglerna om de intressen, såväl allmänna som enskilda, bör samlas i den nya lagens andra kapitel. Utgångspunkten är att bestämmelserna även fortsättningsvis ska vara allmängiltiga och generell utformade.

Bestämmelserna i detta kapitel ska gälla vid all tillämpning av lagen. De ska således inte bara beaktas av myndigheter vid beslut om planer och tillstånd av olika slag. De gäller i tillämpliga delar också direkt för enskilda vilket har betydelse bl.a. vid sådant byggande som kan ske utan

föregående lov. Det är angeläget att bestämmelserna inte är diffusa utan tillräckligt konkreta för att förstås av dem som ska tillämpa lagen. Bestämmelserna ska ge tillräcklig vägledning inför konkreta beslut. Vissa förtydliganden bör därför göras för att så långt möjligt undanröja de problem som PBL-kommittén har uppmärksammat.

Redan av den inledande paragrafen i andra kapitlet bör det framgå att vid prövning av frågor enligt lagen ska man beakta både allmänna och enskilda intressen. Även om det är en av de grundläggande principerna att bedömningar i olika frågor enligt plan- och bygglagstiftningen ska utgå från vad som är en från allmän synpunkt lämplig markanvändning, ska alltid hänsyn tas till berörda enskilda intressen. Detta framgår av nuvarande bestämmelse i 1 kap. 5 § plan- och bygglagen som anger att både allmänna och enskilda intressen ska beaktas vid prövning enligt lagen, om inte annat är särskilt föreskrivet. Det kan finnas skäl för att överväga utformningen av bestämmelsen med beaktande av enskilda intressen. Sedan plan- och bygglagen infördes har den s.k. Europakonventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna blivit en del av svensk rätt. En del av denna konvention är den s.k. proportionalitetsprincipen som kan beskrivas som ett krav på att det alltid ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen. För att det inte ska råda något tvivel om att konventionen gäller bör formuleringen ”om inte annat är särskilt föreskrivet” utgå ur lagtexten.

Det är viktigt att en avvägning alltid görs i det enskilda ärendet och att beslut som går emot enskilda intressen har en tillräcklig motivering.

Som ett led i att få en tydligare och mer logisk struktur när det gäller bestämmelserna om allmänna intressen bör den allmänna inledande paragrafen följas av paragrafer som innehåller utgångspunkter för bedömningar av vad som är lämplig mark- och vattenanvändning och vad som ska beaktas vid lokalisering av bebyggelse. Innehållet i 2 kap. i den föreslagna nya lagen motsvarar med vissa justeringar bestämmelserna i nuvarande 2 kap. plan- och bygglagen men även några bestämmelser i nuvarande 3 kap. En av de föreslagna bestämmelserna är helt ny.

Nya bestämmelser om klimatförhållanden

I den nuvarande plan- och bygglagen saknas uttryckliga krav på att klimataspekter ska beaktas. Däremot har riksdagen genom de ändringar i plan- och bygglagen som trädde i kraft den 1 januari 2008 tydliggjort att planläggning och lokalisering ska ske med hänsyn till risker för olyckor, översvämningar och erosion. Länsstyrelsen har en uttrycklig skyldighet att bevaka att så sker vid både översiktsplanering och detaljplanläggning.

Klimatberedningen har i sitt betänkande ”Svensk klimatpolitik” (SOU 2008:24) påtalat behovet av att föra in klimat- och energifrågorna tydligare i samhällsplaneringen. Klimatberedningen ansåg att en strävan att minimera växthusgasutsläpp bör genomsyra hela samhällsplaneringen samt att kommunernas möjligheter och skyldigheter att verka för minskade transportbehov och lägre växthusgasutsläpp vid planering bör stärkas. Enligt Klimatberedningens bedömning bör det i lagstiftningen ställas krav på kommunerna att redovisa hur planen bidrar till att minska växt-

husgasutsläppen, t.ex. genom att minimera transportbehoven och minska energianvändningen. Klimatberedningen förordade även en ökad mellan-kommunal samordning av samhälls- och transportplanering samt en förstärkt stödfunktion och tillsyn från länsstyrelserna i dessa frågor.

Energieffektiviseringsutredningen har i sitt betänkande "Vägen till ett energieffektivare Sverige" (SOU 2008:110) lyft fram samhällsplaneringen som ett centralt styrmedel för ökad energieffektivisering. Utredningen bedömde att samhällsplaneringen i större utsträckning behöver stimulera en samhällsstruktur som främjar resurssnåla transporter. En medveten styrning av bebyggelseutvecklingen har enligt utredningen stor betydelse för det framtida transportberoendet eftersom bebyggelsen förändras långsamt och transportalstrande bebyggelsemönster får långsiktiga konsekvenser. Det är också viktigt enligt utredningen att utnyttja den potential till energieffektivisering som samverkan mellan olika transportslag kan ge. Utredningen såg även ett behov av en regional planerings-samordning. Utredningen föreslog en ökad samordning av infrastruktur-, trafik- och bebyggelseplaneringen.

Regeringen delar Klimatberedningens och Energieffektiviseringsutredningens uppfattning att kommunernas samhällsplanering bör kunna spela en viktig roll i klimatarbetet. Detta framgår av såväl klimatpropositionen "En sammanhållen klimat- och energipolitik" (prop. 2008/09:162), den transportpolitiska propositionen "Framtidens resor och transporter" (prop. 2008/09:35) samt budgetpropositionen Budget för 2010 (prop. 2009/10:1 s. 43). Det handlar framförallt om en mer integrerad och förutseende samhällsplanering för minskade klimatpåverkande utsläpp genom ett mer transport- och energieffektivt samhällsbyggande. Syftet med tillägget i lagtexten om att beakta klimataspekter vid planläggning är att främja goda miljöförhållanden dels genom anpassning till klimatförändringar, dels genom en minskad klimatpåverkan och därigenom bidra till miljö-kvalitetsmålet *Begränsad klimatpåverkan* (jfr klimatpropositionen s. 139, transportpolitiska propositionen s. 124 och 134 ff samt budgetpropositionen s. 34 ff i utgiftsområde 18, s. 29 och 37 i utgiftsområde 20).

På regeringens uppdrag har Boverket i en rapport redovisat exempel och metoder för hur planering och byggande kan anpassas för att förebygga, undvika och minimera negativa effekter av klimatförändringar ("Bygg för morgondagens klimat", Boverket, maj 2009). Regeringen har vidare gett Boverket i uppdrag att utreda hur samhällsplaneringen kan fungera som styrmedel för en minskad klimatpåverkan. Uppdraget ska resultera i en vägledning och redovisas till regeringen senast den 31 december 2009). Regeringen behandlar denna fråga även i klimatpropositionen (prop. 2008/09:162, s. 130-140).

Enligt regeringens bedömning bör således de inledande bestämmelserna i det föreslagna 2 kap. om allmänna intressen och enskilda intressen kompletteras så att det görs tydligt att planläggning utöver natur- och kulturvärden, även ska beakta miljö- och klimataspekter.

För att nå en mer transport- och energieffektiv samhällsbyggnad är det viktigt att den fysiska planeringen samordnas bättre med infrastrukturplaneringen.

I syfte att effektivisera planeringsprocessen för infrastruktur har regeringen den 19 mars 2009 tillsatt en parlamentarisk kommitté (N 2009:03) som ska analysera planeringsprocessen för byggande av transportinfra-

struktur och föreslå sådana ändringar av väglagen (1971:948) och lagen (1995:1649) om byggande av järnväg som innebär att processen effektiviseras. Utredningsarbetet ska även, med ett transportinfrastrukturperspektiv, omfatta frågor om miljökonsekvensbeskrivning och tillåtlighetsprövning enligt miljöbalken samt frågor om samordning med övrig fysisk planering enligt plan- och bygglagen. En bakgrund till behovet av denna utredning framgår i propositionen ”Framtidens resor och transporter – infrastruktur för hållbar tillväxt” (prop. 2008/09:35).

De ändringar som bör göras i de allmänna kriterierna kan ses som ett uttryck för en politisk viljeinriktning från regeringen. För några år sedan infördes exempelvis ett kriterium om att planering ska främja en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens. Vilka effekter detta har haft i enskilda planeringssituationer är omöjligt att avgöra eftersom det är kommunen som utifrån de rådande omständigheterna själv gör avvägningen i varje ärende – vilka motstående intressen har funnits, vilka är alternativen, vilka sakägargrupper har påverkat processen och hur är de ekonomiska möjligheterna att genomföra olika förslag?

Samma resonemang gäller nya bestämmelser om att beakta miljö- och klimataspekter. I det enskilda fallet är det omöjligt att i efterhand avgöra om det faktum att denna formulering står inskriven i lagtext verkligen har haft någon faktisk påverkan i det aktuella ärendet.

Tydligare bestämmelser om hänsyn till regionala förhållanden

Enligt bestämmelserna den nuvarande plan- och bygglagen ska man vid planläggning ta hänsyn till förhållandena i angränsande kommuner. Som PBL-kommittén har framhållit, tar denna formulering främst fasta på gränskommunala hänsyn samtidigt som behovet av samverkan och samarbete i ett bredare regionalt perspektiv har ökat under senare år. Kommungränsen minskar alltmer i betydelse, framförallt i takt med den pågående regionförstoringen till följd av en ökad pendling inom allt större områden.

PBL-kommittén påpekade att det finns brister när det gäller samverkan mellan kommuner när det gäller planläggning och prövning av åtgärder med mellankommunal och regional räckvidd. Trafikinfrastruktur, anläggningar för energidistribution och avfall samt vindkraftverk är exempel på sådana anläggningar som behöver belysas i ett regionalt sammanhang. EU:s strukturfonder och tillväxtpolitiken har bidragit till att nya arbetsformer med delvis nya regionala aktörer har utvecklats, som även behöver beaktas i den kommunala fysiska planeringen.

I likhet med PBL-kommittén och ett stort antal remissinstanser anser regeringen att de nuvarande bestämmelserna bör kompletteras så att hänsyn till både mellankommunala och regionala förhållanden bör tas vid planläggning enligt plan- och bygglagen.

Bestämmelser om främjande av tillgänglighet och användbarhet

Den nuvarande plan- och bygglagens inledande bestämmelser anger att bestämmelserna i lagen syftar till att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö. Att planläggning enligt plan- och bygglagen ska främja

en från social synpunkt god livsmiljö slås fast 2 kap. 2 §. Begreppet ”en från social synpunkt god livsmiljö” omfattar enligt förarbetena (prop. 1985/86:1 s. 112) målet att offentliga platser och byggnader är tillgängliga för alla. Inom områden med s.k. sammanhållen bebyggelse krävs att bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till behovet av möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området. Det gäller både vid utformning av ny sammanhållen bebyggelse och vid ändring eller komplettering av sammanhållen bebyggelse, dvs. bebyggelse som i princip ska regleras genom detaljplan. Kravet ska emellertid enligt förarbetena ses som en sammanfattning av de krav på tillgänglighet som ställs på byggnader, tomter och allmänna platser (prop. s. 477).

PBL-kommittén fann att nuvarande materiella bestämmelser i huvudsak tillräckligt väl speglar de grundläggande kraven på hänsyn till tillgänglighet för funktionshindrade, men att bestämmelserna inte tillräckligt väl speglar att all bebyggelse bör utformas med hänsyn till möjligheterna för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda bebyggelsen. Kommittén föreslog därför att det införs uttryckliga krav på att frågor om tillgänglighet inte enbart ska beaktas inom områden med sammanhållen bebyggelse, utan att ska gälla vid utformning av all bebyggelse.

Bebyggelsens tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga är ett väsentligt samhällsintresse, som dock inte har fått fullt genomslag vid tillämpningen av bygglagstiftningen. Regeringen delar PBL-kommitténs bedömning att en förbättrad tillgänglighet främst handlar om en bättre tillämpning, men att tillämpningen behöver stödjas genom vissa förtydliganden i bestämmelserna om allmänna intressen. Det bör därför förtydligas att en från social synpunkt god livsmiljö ska vara tillgänglig för alla samhällsgrupper. Bestämmelserna om hänsyn till behovet av att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna använda ett bebyggelseområde bör inte enbart gälla inom områden med sammanhållen bebyggelse, utan generellt för all bebyggelse.

Bestämmelser om hänsyn till elektronisk kommunikation samt avfallshantering vid lokalisering av bebyggelse

De inledande bestämmelserna om vilka grundläggande aspekter som bör främjas vid planeringen bör följas av bestämmelser som redovisar vilka hänsyn som ska tas i samband med prövning av bebyggelsens lokalisering vid planläggning och annan prövning enligt lagen.

Vid den inledande lokaliseringsprövningen ska, enligt nuvarande bestämmelser, hänsyn tas till de boendes och övrigas hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållanden, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar och bullerstörningar samt risken för olyckor, översvämning och erosion.

PBL-kommittén konstaterade att de nuvarande bestämmelserna inte ställer uttryckliga krav på att möjligheterna att ordna avfall ska utgöra en förutsättning för planering och lokalisering av bebyggelse. Regeringen delar kommitténs bedömning att bestämmelserna bör kompletteras så att

detta tydligt framgår. Syftet är att frågor om avfallshantering ska bli beaktade i ett tidigare skede i den fysiska planeringen.

Regeringen delar också Bredbandsutredningens bedömning i betänkan- det ”Bredband till hela landet” (SOU 2008:40) att planeringen för den s.k. IT-infrastrukturen behöver samordnas bättre med den fysiska planer- ingen, både i översiktsplaneringen och i samband med detaljplaneläg- gning. Tillgången till IT-infrastruktur har blivit en allt viktigare förutsätt- ning för att människor ska kunna delta och verka i samhället oavsett var de bor och oavsett om de bor i glesbygd eller inte. I rapporten Bred- bandsstrategi för Sverige (Regeringskansliets dnr N2009/8317/ITP), som presenterades den 3 november 2009, föreslås ett antal insatser för att för- bättra förutsättningarna för marknadens aktörer att svara för att driva verksamhet och investera i bredband i hela landet. I rapporten (s. 30) konstateras bl.a. att samordningen mellan planeringen för IT-infrastruk- tur behöver samordnas med kommunernas planering enligt plan- och bygglagen, på motsvarande sätt som sker när det gäller annan infrastruk- tur. Det bör därför i plan- och bygglagen föras in en grundläggande be- stämmelse om att hänsyn ska tas till elektronisk kommunikation vid planläggning och annan prövning enligt lagen.

Den nya lagen bör alltså kompletteras med krav på att vid lokalise- ringsprövningen ta hänsyn också till möjligheterna att ordna avfallshan- tering och elektronisk kommunikation. Kravet bör vara att de olika as- pekterna ska beaktas i tillämpningen, dvs. aspekterna ska finnas med i avvägningarna så att avvägningarna ger ett från helhetssynpunkt bra resultat. För en närmare konkretisering av vad beaktandekraven innebär behövs ofta kompletterande underlag. När det gäller t.ex. risken för över- svämningar kan sådant underlag bestå av utredningar, faktasammanställ- ningar och bedömningar av ansvariga myndigheter om hur bl.a. ändrade klimatförhållanden kan påverka vattenståndet i sjöar och vattendrag och därmed frågan om vilka områden eller platser som är lämpliga för be- byggelse. Sådana karteringar som ska göras enligt förordningen (2009:956) om översvämningsrisker bör kunna utgöra bra underlag för bedömningen av översvämningsrisker.

Förtydligande i bestämmelserna om placering och utformning av bebyggelse och byggnadsverk

Bestämmelserna i 2 kap. bör i likhet med i dag, utöver krav på hänsyn vid lokalisering/prövning, även ange vilka hänsyn som ska tas vid ut- formning och placering av bebyggelse på viss mark. Regeringen delar PBL-kommitténs bedömning (SOU 2005:77 s. 371) att gränsdragningen mellan bestämmelserna i 2 och 3 kap. i den nuvarande plan- och bygg- lagen är oklar, bl.a. genom att lokalisering/prövningen ofta innehåller bedömningar av en lämplig placering. Vidare är det uppenbart att flera av de krav som ställs på s.k. sammanhållen bebyggelse också är relevanta för såväl bebyggelse i allmänhet som för enstaka byggnadsverk. Det gäl- ler t.ex. behovet av skydd mot uppkomst av brand och olyckshändelser samt kraven på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vidare är det uppenbart att vissa av de krav som ställs på enstaka byggnadsverk också bör ställas på bebyggelse. Det gäller främst kravet på att byggnadsverk ska placeras och utformas på ett

sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt naturvärden på platsen och att byggnaderna ska ge en god helhetsverkan. Det är således inte längre befogat att fullt ut behålla den nuvarande uppdelningen mellan kraven på bebyggelse och kraven på enstaka byggnadsverk. Därför bör vissa av de bestämmelser i nuvarande 3 kap. som avser utformning av byggnadsverk lämpligen föras samman med motsvarande bestämmelser i 2 kap. På så sätt samlas de krav som gäller de allmänna intressen som ska beaktas vid placeringen och utformningen av såväl bebyggelse som enstaka byggnadsverk.

De nya bestämmelserna bör med några undantag ha samma innebörd som bestämmelser i 2 och 3 kap. i den nuvarande lagen – det innebär bl.a. att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen, skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser. Man ska också beakta behovet av hushållning med energi och vatten och av att få goda klimatiska och hygieniska förhållanden, trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö samt möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området.

När det gäller de nuvarande bestämmelserna i 3 kap. 1 § som säger att byggnader ska ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande delar regeringen PBL-kommitténs uppfattning att uttrycket ”estetiskt tilltalande” inte bör användas i lagtexten. Uttrycket är subjektivt och svårt att tillämpa. Bestämmelsen bör i stället utformas så att de olika komponenter som är väsentliga för bedömningen uttryckligen framgår, dvs. krav på en god form-, färg- och materialverkan. Denna del av bestämmelsen bör dock flyttas till kapitlet om krav på byggnadsverk (jfr föreslagna 8 kap.) I kapitlet om allmänna och enskilda intressen bör bestämmelsen begränsas till ”intresset av en god helhetsverkan”.

Liksom vid lokalisering av bebyggelse bör det också vid utformningen av bebyggelsen uttryckligen framgå att hänsyn ska tas till möjligheten att hantera avfall.

Utformningsbestämmelserna bör även gälla vid förändringar och kompletteringar, vilket innebär ett förtydligande jämfört med motsvarande bestämmelser i dag.

Bestämmelserna om utformning och placering bör också gälla i fråga om alla skyltar och ljusanordningar och inte endast de som är bygglovspliktiga (jfr nuvarande 3 kap. 14 § andra stycket). I avsnittet om definitionerna framgår att skyltar och ljusanordningar i plan- och bygglagen inte ses som anläggningar och därför inte heller omfattas av termen ”byggnadsverk”. När krav behöver ställas på skyltar och ljusanordningar bör detta därför regleras särskilt.

Bestämmelserna om placering och utformning av bebyggelse och byggnadsverk bör även ställa krav på att bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Bestämmelserna, som utgår från PBL-kommitténs förslag, innebär ett förtydligande i förhållande till dagens 3 kap. 12 § plan- och bygglagen. I lagtextpromemorian föreslogs att dessa värden borde grundas på fackmässiga bedömningar. Mot bakgrund av det som Riksantikvarieämbetet m.fl. har anfört om att det bl.a. inte framgår vad som krävs av en fackmässig bedömning bör det kravet inte införas.

Den nuvarande bestämmelsen i 3 kap. 10 § plan- och bygglagen säger att byggnadens karaktärsdrag ska beaktas och dess ”värden” tas till vara. I lagtextpromemorian föreslogs i stället att befintliga karaktärsdrag ska respekteras. Bakgrunden till förslaget är PBL-kommitténs och flera remissinstansers bedömning att bebyggelsens värden trots höga ambitioner inte beaktas tillräckligt. Riksantikvarieämbetet har dock föreslagit att bestämmelsen kompletteras så att det framgår att karaktärsdrag inte bara ska respekteras utan också ”tillvaratas”. Regeringen delar Riksantikvarieämbetets bedömning att termen ”tillvaratas” bör finnas kvar. Naturligtvis bör kravet på tillvaratagande inte tillämpas så strikt att man avstår från varje ändring i gamla byggnader som kan behövas t.ex. i energieffektiviseringsyfte.

En viktig förutsättning för att byggnader med särskilda värden ska få ett tillräckligt skydd enligt lagen är att kommunerna tar fram det kunskaps- och beslutsunderlag som behövs.

Två remissinstanser har föreslagit att uttrycket ”stads- och landskapsbild” ändras för att få överensstämmelse med europeiska landskapskonventionens definition av landskap som innefattar både det urbana och det rurala landskapet. Konventionen, som antogs av Europarådet den 20 oktober 2000, trädde i kraft den 1 april 2004. Riksantikvarieämbetet har på uppdrag av regeringen lämnat förslag på hur konventionen ska genomföras i Sverige (”Förslag till genomförande av den europeiska landskapskonventionen i Sverige: slutredovisning av regeringsuppdrag”, Riksantikvarieämbetet, 2008) och efter ett tilläggsuppdrag föreslagit författningsändringar för att genomföra konventionen i svensk lagstiftning (”Förslag till författningsförändringar för en svensk ratificering”, Riksantikvarieämbetet 2009). I rapporten föreslås bl.a. att termen ”landskap” enligt konventionen ska föras in som ett allmänt intresse i plan- och bygglagen. Rapporterna har under våren 2009 skickats på en bred remiss och behandlas för närvarande inom Regeringskansliet.

Tydligare bestämmelser om krav på sammanhållen bebyggelse

PBL-kommittén ansåg att det, utöver de generella kraven på utformningen av bebyggelse och byggnadsverk, även är befogat att i en särskild bestämmelse ange vilka ytterligare krav som ska gälla för utformningen av sammanhållen bebyggelse. Regeringen delar denna bedömning. Som redovisas i avsnitt 7 föreslår regeringen att uttrycket ”sammanhållen bebyggelse” i plan- och bygglagen ska avse ”bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark”. Utgångspunkten är att kommunen för en ny sammanhållen bebyggelse liksom i dag bör pröva både ett mark- eller vattenområdes lämplighet samt reglera bebyggelsemiljöns utformning i huvudsak genom detaljplan.

I bestämmelserna om sammanhållen bebyggelse bör således i likhet med i dag krav ställas på att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse ska finnas lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse samt möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service.

I bestämmelserna bör också ställas krav på hänsyn till behovet av andra gemensamma funktioner. De nuvarande bestämmelserna i 2 kap. 4 § 5 anger bl.a. att bebyggelsemiljön ska utformas med hänsyn till behovet av

parker och andra grönområden. Det saknas dock ett uttryckligt krav på att behovet av allmänna platser ska tillgodoses, vilket är ologiskt med tanke på att bestämmelserna om detaljplanens obligatoriska innehåll i nuvarande 5 kap. 3 § ställer krav på att allmänna platser ska redovisas. Mot bakgrund av detta och de problem i tillämpningen av bestämmelserna om allmänna platser som PBL-kommittén har redovisat i sitt betänkande (SOU 2005:77, avsnitt 9.4.3) gör regeringen bedömningen att ett sådant grundläggande krav bör införas i den nya bestämmelsen. Med hänsyn till att bestämmelsen inte bara avser detaljplan utan all planläggning och annan prövning enligt lagen bör dock inte uttrycket ”allmän plats” användas eftersom detta enligt förslaget i avsnitt 7 är förbehållet områden inom detaljplan. I bestämmelsen bör därför i stället räknas upp vad som avses i detta sammanhang, nämligen gator, vägar och torg. Det i bestämmelsen nämnda behovet bör värderas både i förhållande till områdets värden och framtida behov för att markera det långsiktiga förvaltningsperspektivet.

Bestämmelser om placering av byggnadsverk under markytan

Enligt nuvarande 3 kap. 2 § plan- och bygglagen ska man, i fråga om byggnader som placeras under markytan, i skälig omfattning beakta att användningen av marken över byggnaderna inte försvåras. Byggnade under markytan har betydligt större omfattning än vad man i allmänhet föreställer sig. Det är därför angeläget att man vid planläggning och annan prövning enligt plan- och bygglagen noggrant undersöker förutsättningarna och konsekvenserna för den framtida markanvändningen på platsen eller inom området. Kommunerna bör ägna större uppmärksamhet åt byggnade under mark och tillämpningsområdet för bestämmelsen bör därför utökas dels till alla byggnadsverk, dels på så sätt att kommunen inte bara ska *beakta* att användningen av marken över byggnadsverket inte försvåras utan *se till* att detta inte sker. På så sätt blir kommunens ansvar för den framtida markanvändningen i dessa områden tydligare.

Bestämmelser om samordning med prövning enligt annan lagstiftning

Flera byggnadsverk och byggnadsåtgärder kan kräva tillstånd enligt såväl plan- och bygglagstiftningen som enligt andra lagar. I dessa fall innebär varken en detaljplan eller ett givet bygglov ett slutligt besked från samhällets sida, utan åtgärden kan inte påbörjas förrän andra tillstånd har getts. Enligt nuvarande bestämmelser ska byggnadsnämnden i samband med bygglovsprövningen, om den finner anledning anta att en åtgärd som kräver lov fordrar tillstånd även av någon annan myndighet, upplysa sökanden om detta. Utöver denna bestämmelse innehåller plan- och bygglagen inga särskilda bestämmelser som rör samordningen mellan prövningen enligt plan- och bygglagen och annan lagstiftning.

PBL-kommittén har föreslagit vissa lagändringar i syfte att förbättra samordningen mellan plan- och bygglagen och miljöbalken, i första hand genom en samordning av den formella hanteringen (SOU 2005:77 s. 754 ff). Kommitténs utgångspunkt är att undvika dubbelprövning, underlätta för de olika enskilda parter som berörs samt ge möjligheter till förenklingar och en snabbare handläggning. Kommittén anser vidare att det finns vissa möjligheter till en bättre samordning mellan planläggning en-

ligt plan- och bygglagen och planeringen enligt de s.k. trafiklagarna, dvs. väglagen (1971:948) och lagen (1995:1649) om byggande av järnväg, men har inte lämnat något författningsförslag i dessa delar.

Regeringen delar kommitténs bedömning att det finns möjligheter till samordning av handläggningen av ärenden enligt olika lagar. Förslag om detta presenteras i avsnitt 11.4 och 15.8. Det är angeläget att alla möjligheter till samordning tas till vara för att undvika dubbelarbete och för att effektivisera beslutsprocesserna. En bättre samordning är till gagn både för samhället i stort och för företag och enskilda. En bestämmelse bör därför infogas i den nya lagen med innebörden att man vid planläggning och annan prövning som avser mark- och vattenanvändningen och som också har prövats eller ska prövas enligt annan lag ska sträva efter att på lämpligt sätt samordna arbetet så att dubbelarbete undviks.

9 Översiktsplan

9.1 Bakgrund och gällande bestämmelser

Enligt 1 kap. 3 § i den nuvarande plan- och bygglagen ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunen. Ett motiv för införandet av bestämmelser om en obligatorisk översiktsplan var decentraliseringen av beslutsansvaret från staten till kommunerna som fick huvudansvaret för plan- och byggbeslut. Formerna för dialog i planeringen mellan staten, via länsstyrelserna, och kommunerna regleras i plan- och bygglagens bestämmelser där översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande är centrala. Översiktsplanen motiverades även med att kommunen behöver en plattform som ger framförhållning och handlingsberedskap för efterföljande detaljplanering och beslut om bygglov.

Översiktsplanens syfte är att ge vägledning för beslut om användning av mark- och vattenområden samt om hur den byggda miljön ska utvecklas. Enligt nuvarande bestämmelser ska kommunen i översiktsplanen redovisa sin bedömning av hur man kommer att tillgodose de allmänna intressen som ska beaktas vid användningen av mark- och vattenområden. Planläggningen ska medföra att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Vid redovisningen ska kommunen tillämpa bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken. Det betyder bl.a. att översiktsplaneringen måste – utöver de olika riksintressena – ta hänsyn till att oexploaterade områden, områden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt och skogsmark som har betydelse för skogsnäringen så långt som möjligt ska skyddas samt att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Länsstyrelsens granskningsyttrandet ska ge ett samlat besked om i vilken utsträckning kommunens översiktsplan kan genomföras utan ingrip-

ande från staten, utifrån de intressen som staten ska bevaka enligt plan- och bygglagen.

Översiktsplanen ska möjliggöra en rationalisering av efterföljande, mer detaljerad planläggning. Enligt bestämmelserna om detaljplaner kan exempelvis enkelt planförfarande tillämpas i vissa fall och under förutsättning att planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Översiktsplanens avvägningar mellan olika allmänna intressen och ställningstagande till markanvändning och bebyggelseutveckling förutsätts även ge vägledning för bygglagsprövning i områden där det saknas rättsverkande planer. Samtidigt ska planen ge berörda intressenter och kommuninvånare en uppfattning om hur kommunen kan komma att ställa sig till framtida anspråk på förändringar. Planens huvuduppgift är att ge stöd och vägledning för kommunens beslut om bebyggelse och andra åtgärder som prövas enligt lagen, framförallt i de områden som saknar rättsverkande planer. Planen är inte juridiskt bindande för myndigheter och enskilda. Bestämmelser om översiktsplanen finns främst i nuvarande 4 kap. plan- och bygglagen. I förslaget till den nya lagen finns bestämmelserna om översiktsplan i 3 kap.

I förarbetena till plan- och bygglagen utgick man även från att en mer utvecklad översiktsplan skulle kunna fungera som ett sektorsövergripande, strategiskt instrument för kommunens långsiktiga utveckling. Tanken var att översiktsplanen skulle kunna utformas med hänsyn till den politiska viljeinriktningen och till skilda kommunala behov eller förutsättningar.

Översiktsplanen ska även vägleda andra myndigheters beslut enligt plan- och bygglagen och vissa andra lagar, i första hand miljöbalken. Myndigheter ska i sina beslut ange om den prövade anläggningen eller åtgärden går att förena med den för området gällande översiktsplanen.

Översiktsplaneringen bedrivs i dag med skiftande inriktning och aktivitetsgrad i landets kommuner. Vissa kommuner driver översiktsplaneringen som en strategisk utvecklingsplanering medan andra begränsar planeringen till en beslutsförberedande planering för mark- och vattenanvändning och bebyggelseutveckling. I många kommuner är översiktsplanerna inaktuella och har inte heller i övrigt fått den betydelse som ett politiskt vägledande, strategiskt dokument för kommunens långsiktiga utveckling som var avsikten när planinstitutet infördes.

Enligt uppgifter från Boverket har drygt 30 procent av landets kommuner översiktsplaner som är mer än 15 år gamla (Boverkets rapport ”Upp-sikt enligt plan- och bygglagen – Utvecklingen i landet inom plan- och byggväsendet”, 2008). De flesta kommuner som har inaktuella översiktsplaner ligger norr om Väneren och Mälardalen och har en befolkning på mindre än 25 000 invånare. Flera av dessa kommuner har också svaga resurser för fysisk planering. Att en så stor andel av landets kommuner fortfarande har gamla och med stor sannolikhet också inaktuella översiktsplaner innebär en rad problem. Enligt Boverket låter centrala myndigheter, som exempelvis Transportstyrelsen, gamla översiktsplaner ligga till grund för bedömningar av nya investeringar. Detta är ett problem. Det är också ett problem med inaktuella översiktsplaner när kommunerna i en region försöker att samordna olika insatser. Likaså är det ett problem när prövningar enligt plan- och bygglagen eller miljöbalken grundar sig på inaktuella översiktsplaner. Problemen blir också uppenbara, enligt Boverket, då allt fler kommuner gör fördjupningar och tillägg till översikts-

planen. Detta gäller särskilt för tillägg till översiktsplanen där avvägningar ska göras mellan tillägget och övriga allmänna intressen över hela kommunens yta. Boverkets uppfattning är att tillägg enbart bör göras till aktuella översiktsplaner.

Sammantaget kan inaktuella översiktsplaner leda till felaktiga bedömningar i andra ärenden som grundar sig på planen. Boverket bedömer att det kan bli mycket svårt för kommunerna att möta de framväxande förväntningarna på kommunalt inflytande, t.ex. när det gäller möjligheterna att bygga strandnära, möta klimatförändringarna och bygga ut vindkraften. Aktiviteten för att uppdatera översiktsplanerna var mycket låg under 1990-talet men har nu ökat både genom översyner av kommunomfattande översiktsplaner och genom fördjupningar och tillägg, främst för vindkraft. Det planeringsstöd för vindkraft som regeringen införde den 1 juli 2007 har bidragit till en ökad planeringsaktivitet. Andra frågor som har planerats genom tillägg till översiktsplaner är s.k. grönstruktur (dvs. parker, alléer, grönområden och andra inslag av växtlighet), förorenade områden, järnväg och snöskotertrafik.

Aktualitetsprövningen sker inte i den utsträckning som det var tänkt enligt lagens krav. Det är bara en tredjedel av landets kommuner som någon gång har aktualitetsprövat sin översiktsplan. Behovet av mellankommunal samverkan har dock ökat i första hand med anledning av vindkrafts- och infrastrukturplanering, men också med anledning av planering för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, gemensamma planeringsunderlag och gemensamma översiktsplaner (Boverkets årliga uppföljning av översiktsplaneringens utveckling, redovisad bl.a. i Årsredovisning 2008).

De stora skillnaderna mellan kommunerna beror ofta på olika utvecklingsförutsättningar och tillgång på resurser i kommunerna. Stora och expanderande kommuner upplever som regel ett större behov av att fortlöpande diskutera den framtida utbyggnaden medan små kommuner i glesbygd med svagt förändringstryck inte är lika motiverade att upprätta en ny översiktsplan. Särskilt de små kommunerna upplever i bland att bestämmelserna är alltför betungande när det gäller förfarande och redovisning för att motsvara nyttan. Det framhålls ofta att plan- och bygglagens planinstrument, inklusive översiktsplanen, främst är avsedda som exploateringsinstrument för att hantera utveckling och expansion medan de passar sämre för att hantera stagnation och befolkningsminskning, rivning av bostäder och avveckling av service.

Enligt en enkät 2004, gjord av Sveriges Kommuner och Landsting, bedrivs "översiktsplanering" även i andra former än genom översiktsplan. Visioner, strategier, program och liknande dokument kompletterar och i vissa fall ersätter de formella planinstrumenten. Enligt samma enkät anser mer än hälften av de kommunala planerna att de har stor nytta av översiktsplanen medan endast ett fåtal anser sig ha liten nytta av planen. Den upplevda nyttan är störst i storstadsregioner och tillväxtkommuner medan små kommuner, främst i glesbygden, anser att översiktsplanen har liten nytta. Användbarheten är störst som beslutsunderlag för bygglov och andra PBL-ärenden (90 %), därefter som program för detaljplanearbete (70 %) och slutligen som underlag för tillståndsprövning enligt miljöbalken (50 %). En majoritet (90 %) har uppgett att översiktsplanens intentioner följs i mycket stor eller stor utsträckning.

Bristen när det gäller att följa bestämmelserna om en aktuell översiktsplan beror i många kommuner på inställningen till översiktsplanens nytta vid efterföljande beslut samt bristen på resurser för planeringen. Det finns ett behov av att vitalisera översiktsplaneprocessen och av att stärka översiktsplanen genom att bredda den och göra den mer strategisk. Översiktsplanen behöver sättas in i ett nationellt och regionalt sammanhang där kopplingarna till övergripande mål och program tydliggörs. Plandokumentet behöver bli mer överskådliga och förfarandet förenklas för att tidsmässigt förkorta processen.

Genom den av riksdagen antagna propositionen ”Ett första steg för en enklare plan- och bygglag” (prop. 2006/07:122, bet. 2007/08:CU3, rskr. 2007/08:54) genomfördes förslag om förändringar i plan- och bygglagens bestämmelser som rör vissa frågor i översiktsplanen. Den ekonomiska dimensionen av hållbar utveckling förtydligades genom det allmänna kravet i 2 kap. 2 § att en god ekonomisk utveckling och effektiv konkurrens ska främjas vid planläggning och byggande. Behovet av revideringar av översiktsplanen har ökat och möjligheten att ändra en översiktsplan för en viss del av kommunen eller genom ett tillägg för att tillgodose ett särskilt intresse klargjordes genom en ändring i 4 kap. 1 a §. För att förenkla förfarandet vid utställning ändrades bestämmelsen i 4 kap. 7 § så att det räcker att kungöra utställningen före utställningstidens början. Vidare infördes en bestämmelse om att för det fall planförslaget innebär en ändring av översiktsplanen ska det framgå av kungörelsen. Skyldigheten att beakta miljö- och riskfaktorer i den översiktliga planeringen betonades genom ett tydligare stöd i bestämmelserna i 2 kap. 3 § samt i 4 kap. 9 §.

I juli 2009 trädde de lagändringar om ett differentierat strandskydd i kraft som riksdagen beslutade med anledning av propositionen ”Strandskyddet och utvecklingen av landsbygden” (prop. 2008/09:119, bet. 2008/09:MJU13, rskr. 2008/09:227). Ändringarna innebär att kommunerna får ansvaret för och skyldigheten att i översiktsplanen redovisa områden som enligt kommunens bedömning uppfyller miljöbalkens kriterier för områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, inom vilka vissa lättnader i strandskyddet avses gälla. I 4 kap. plan- och bygglagen infördes en ändring i 1 §. Denna innebär att det av översiktsplanen ska framgå om det inom kommunen finns områden som är av betydelse för landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Redovisningen ska vara vägledande vid prövning av upphävande- och dispensfrågor. Av propositionen framgår att en redovisning i översiktsplanen av områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen bör kunna behandlas som ett tillägg till planen, under förutsättning att planen i övrigt är aktuell och att sambanden med och konsekvenserna för översiktsplanen som helhet redovisas. Samtidigt framhålls att kommunens redovisning i översiktsplanen bara är vägledande och att det är först vid prövningen i det enskilda fallet som det slutligen avgörs om den tänkta åtgärden ligger inom ett område där lättnader i strandskyddet gäller. Redovisningen av områdena i översiktsplanen kommer att få stor betydelse för den kommande rättstillämpningen. Det är därför av stor vikt att det finns ett statligt inflytande över hur kommunen redovisar områdena. Länsstyrelsen har därför samtidigt getts en stärkt roll för att bevaka strandskyddets intressen vid kommunal planläggning genom att länsstyrelsen under samrådet särskilt ska verka

för att redovisningen av områdena är förenlig med 7 kap. 18 e § första stycket miljöbalken. Om redovisningen inte är förenlig med den bestämmelsen, ska det framgå av länsstyrelsens granskningsyttrande. Länsstyrelsen har även fått i uppgift att överpröva kommunala beslut om upphävande och dispenser.

9.2 Översiktsplanens roll, innehåll och utformning

Regeringens förslag: Översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Av översiktsplanen ska det framgå inte bara hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras utan också hur den ska användas.

Översiktsplanens strategiska funktion stärks genom att det av planen ska framgå hur kommunen i den fysiska planeringen avser att ta hänsyn till och samordna översiktsplanen med nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling inom kommunen.

Det nuvarande kravet på att en särskild planbeskrivning ska fogas till planen tas bort. Om en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas, ska den finnas tillsammans med planförslaget och anses utgöra en del av förslaget.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer delvis med regeringens. För att förenkla och avlasta redovisningen föreslog kommittén att det görs en tydlig åtskillnad mellan själva planen och beslutsunderlaget. Dagens inledande bestämmelser i 4 kap. 1 § föreslogs därför förtydligas med en redovisning av kommunens bedömning av vilka allmänna intressen som har relevans för översiktsplanen. PBL-kommittén föreslog att invändningar från berörda kommuner i frågor av mellankommunal betydelse eller med påverkan utanför kommunens gränser ska framgå av översiktsplanen. Det hänger samman med kommitténs förslag om ett ökat kommunalt ansvar för de mellankommunala frågorna som föreslogs övergå från länsstyrelsen till kommunerna.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna delar PBL-kommitténs inställning att översiktsplaneringen behöver breddas och bli mer strategisk och tydligare koppla till övergripande mål och program. Samtidigt har många remissinstanser anfört att kommitténs förslag är otillräckliga för att åstadkomma dessa förändringar och att det behövs en tydligare lagtext i såväl det inledande kapitlet som i kapitlet om översiktsplanen – inte minst behöver kopplingen mellan översiktsplanen och det mellankommunala och regionala sammanhanget förtydligas i lagtexten. Remissinstanserna stödjer kommitténs förslag att översiktsplanen ska redovisa kommunens bedömning av de allmänna intressen som ska beaktas vid beslut som rör mark- och vattenanvändning. *Boverket, Regionplane- och trafiknämnden i Stockholms län, Regionförbundet i Uppsala län, Region Skåne, Region Västra Götaland, Nutek, Naturvårdsverket och Länsstyrelsen i Örebro län* har önskat en tydligare lagtext om hur översiktsplanen ska beakta kopplingar till andra planer och program. Flera

remissinstanser har påpekat att enligt förordningen (2007:713) om regionalt tillväxtarbete ska det regionala tillväxtarbetet samordnas med bl.a. kommunernas översiktsplanering, länsplaner för regional transportinfrastruktur och arbetet med energiomställningen. För att garantera en ömsesidig dialog och utveckling av samarbetsformerna bör, enligt remissinstanserna, översiktsplaneringen även beakta bl.a. det regionala tillväxt- och utvecklingsarbetet.

Sveriges Kommuner och Landsting har anfört i huvudsak följande. Behovet av regional och mellankommunal samverkan vid planläggning och beslut enligt plan- och bygglagen har ökat sedan lagen trädde i kraft. Erfarenheterna visar att det brister i systemet när det gäller samverkan mellan kommuner vid planering och beslut som har effekter utanför kommungränsen. Kravet på hållbar utveckling gör behovet av en samlad hantering tydligare. Det går inte att hantera kollektivtrafik, infrastruktur, energiförsörjning och markanvändning utan att se till sociala, ekonomiska och miljömässiga aspekter, om målet är att åstadkomma en uthållig och robust utveckling. Dialogen med staten behöver utvecklas.

Boverket delar uppfattningen att samverkan mellan kommuner behöver förstärkas och större hänsyn måste tas till regionala sammanhang. Enligt verket bör det tydligare framgå av reglerna i 4 kap. 1 § att överordnade mål och riktlinjer som är av särskild vikt för att nå en hållbar samhällsutveckling alltid ska beaktas i den översiktliga planeringen. Boverket har samtidigt framhållit att översiktsplanen inte får bli så vidlyftig att den inte har tillräcklig substans i frågor som rör den fysiska miljön. Även *Länsstyrelsen i Blekinge län* har anfört att det är viktigt att översiktsplanen är tillräckligt konkret när det gäller den fysiska miljön så att den kan ge vägledning för kommande beslut enligt plan- och bygglagen.

Regionförbundet i Kalmar län har anfört att markanvändning, infrastruktur, energianvändning och kollektivtrafik måste "samplaneras" för att nå en uthållig och robust utveckling. Regionförbundet stödjer kommitténs förslag att kommunen ska redovisa ställningstagande till regionala mål. *Regionförbundet i Uppsala län* har lyft fram behovet av att utveckla formerna för mellankommunal och regional samverkan mot bakgrund av samhällsutvecklingen med ökad pendling och större bostads- och arbetsmarknadsregioner. Regionförbundet delar kommitténs bedömning av vikten av att förstärka de regionala perspektiven i den kommunala planeringen.

Blekinge tekniska högskola har anfört att PBL-kommittén inte har fullgjort sitt uppdrag att lämna förslag på hur lagstiftningen kan stärka den regionala planeringsnivån och saknar konkreta förslag till samordning av fysisk samhällsplanering med regional utvecklingsplanering och trafiklagstiftning. *Statens institut för kommunikationsanalys* har anfört att en kraftigt minskad miljöpåverkan från transporter aldrig kan åstadkommas enbart genom förändringar inom transportsektorn – även markanvändning och bebyggelse m.m. måste samverka. Institutet har vidare anfört att många aspekter på hållbar utveckling som rör fysisk planering kan vara lättare att hantera i ett regionalt perspektiv än i ett lokalt, t.ex. ambitionen att förändra transporterna i en mer hållbar riktning. *Banverket* har framfört liknande tankar och vill se en integrerad bebyggelse- och transportplanering, liksom *Länsstyrelsen i Örebro län* som vill ha en planering för effektivare energianvändning och transporter. *Länsstyrelsen i Stockholm*

län har tagit upp behovet av att värna en lämplig regional struktur så att strategiskt viktiga lägen inte enbart styrs av lokala intressen. Som exempel har länsstyrelsen nämnt goda kollektivtrafiklägen i anslutning till spårbunden trafik för bostäder och arbetsplatser, där många små lokala ställningstaganden sammantaget kan orsaka betydande problem för den i dag redan besvärliga trafiksituationen. Övergripande regionala mål om minskad biltrafik och ökad andel kollektivtrafikresande främjas på så sätt, enligt länsstyrelsen, som också har anfört att även energiförsörjningen är en regional fråga där väsentliga statliga intressen behöver inordnas i ett regionalt sammanhang och där den enskilda kommunen kan ha svårt att prioritera det regionala perspektivet framför lokalt viktiga frågor.

Statens energimyndighet har tillstyrkt förslaget om ökad mellankommunal samordning eftersom energianläggningar med tillhörande ledningsdragningar och transporter ofta är en mellankommunal angelägenhet. Myndigheten vill se en samhällsplanering där energiaspekten beaktas tydligare genom en fysisk samhällsmiljö och bebyggelsestruktur som bidrar till att transporter kan utföras på ett hållbart sätt och att en effektiv energiförsörjning och energianvändning kan säkerställas. Som exempel har Energimyndigheten nämnt förutsättningar för lokal energiproduktion som vindkraft.

Ett antal remissinstanser har tillstyrkt förslaget att det ges större frihet till olika typer av utformning och förenkling. *Länsstyrelsen i Västmanlands län* har anfört att översiktsplanen ska kunna utformas på olika sätt så länge konsekvenser och innebörd kan utläsas. *Marks kommun* har däremot ifrågasatt vad kommittén menar med en enklare översiktsplan. Kommunen undrar om det handlar om att göra avkall när det gäller redovisning av förutsättningar, krav på allmänna intressen och hur riksintressen ska avvägas samt att redovisning av konsekvenser inte längre ska vara obligatoriska moment. Enligt kommunen kan enklare översiktsplaner möjligen fungera som komplement till äldre mer genomarbetade översiktsplaner men inte som en fristående plan. Även *Karlshamns kommun* har ifrågasatt om det går att genomföra en förenklad översiktsplan med kortare tider samtidigt som den ska vara bredare, mer visionär med konsekvensbeskrivningar och djupare förankring regionalt.

Ett antal remissinstanser delar kommitténs uppfattning att mellankommunala frågor får en allt större betydelse och därför bör få ökad uppmärksamhet i översiktsplaneringen. Samtidigt är meningarna delade om kommitténs förslag att lyfta över ansvaret för de mellankommunala frågorna från länsstyrelsen till kommunerna. Medan vissa remissinstanser, företrädesvis regionorgan, ser det som en naturlig utveckling har andra uttryckt tveksamhet till kommunernas kapacitet att fullt ut axla detta ansvar och menar att länsstyrelsen bör ha ett fortsatt ansvar för frågor på mellankommunal nivå.

Lagtextpromemorians förslag om en mer strategisk översiktsplan som beaktar nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för hållbar utveckling stöds av flertalet av remissinstanserna, däribland *Boverket*, *Sveriges Kommuner och Landsting*, *Regionplane- och trafiknämnden i Stockholms läns landsting*, *Blekinge tekniska högskola*, *Mal mö kommun* samt ett antal *länsstyrelser*. Några remissinstanser har dock anfört att lagförslaget behöver förtydligas angående vilken typ av mål, planer och program som avses. *Regionplane- och trafiknämnden i Stock-*

holms läns landsting är även positiv till förslaget att kommunen ska redovisa motiven och det planeringsunderlag som har betydelse från regional, mellankommunal eller annan synpunkt, eftersom det kommer att stärka översiktsplanernas roll vid behandling av regionala och mellankommunala frågor. *Malmö kommun* är positiv till att planbeskrivningen som särskild handling mönstras ut när översiktsplanerna får en mer strategisk inriktning. Kommunen anser vidare att då praxis har blivit att översiktsplanen så gott som alltid bedöms medföra betydande miljöpåverkan och om lagstiftaren vill kodifiera denna tolkning, bör formuleringen ändras så att lagtexten återspeglar detta. *Länsstyrelserna i Skåne och Västerbottens län, Blekinge tekniska högskola* samt *Karlstads kommun* anser att när planbeskrivningen slopas som separat dokument bör krav på en konsekvensbeskrivning avseende sociala, ekonomiska och ekologiska konsekvenser framgå av lagstiftningen. *Vaxholms kommun* har anfört att det av översiktsplanen bör framgå vad som är inom respektive utom samlad bebyggelse, vilket vid prövning av bygglov är av betydelse för den mark som inte omfattas av detaljplan.

Skälen för regeringens förslag

Det grundläggande politiska målet om en hållbar utveckling innebär att allt fler aktuella samhällsfrågor och utmaningar kräver en bredare tvärsektorieell samverkan inom och mellan olika nivåer, som rör de sociala, ekonomiska och miljömässiga perspektiven och inte minst klimatfrågan. Det är angeläget att juridiskt säkerställa att den kommunala planeringen sätts in i ett större sammanhang så att sambanden med förhållandena i omvärlden blir tydligare. Översiktsplanen bör i ökad utsträckning hantera relevanta nationella, regionala och mellankommunala frågor. Översiktsplanens roll och betydelse behöver stärkas genom att översiktsplanens bredare funktion, både som underlag för beslut enligt plan- och bygglagen och som ett strategiskt, politiskt instrument, förtydligas i lagstiftningen.

En mer strategisk översiktsplan

PBL-kommittén har föreslagit att möjligheter till skilda inriktningar av översiktsplanen bör behållas så att kommunen kan anpassa planen till olika syften och behov utifrån den politiska viljeinriktningen. Enligt kommittén har de nuvarande bestämmelserna alltför snävt inriktats mot avsedda förändringar och speglar inte den handlingsberedskap för framtida anspråk som i dag behövs i den kommunala översiktsplaneringen. Översiktsplanen bör fungera som stöd både för kommunens egna intentioner och för kommunens handlingsberedskap för oförutsedda initiativ. Enligt kommittén behöver översiktsplanens strategiska funktion komma till tydligare uttryck i lagen, bl.a. genom att stärka kopplingarna till övergripande planer och program och stärka det regionala och mellankommunala perspektivet. För att kunna ge vägledning för olika typer av beslut behöver översiktsplanen, enligt kommittén, grundas på omvärldsanalyser och övergripande mål om utvecklingen både i ett regionalt och kommunalt sammanhang. Kommittén har hänvisat till att nya omvärldsförutsättningar kräver en breddning av översiktsplaneringen och ser det som

önskvärt att översiktsplanen samordnas med planer och program inom andra sektorsområden och på andra nivåer. Kommunen bör, enligt kommittén, kunna välja att synliggöra sambanden med sådana övergripande mål till såväl kommunala som regionala program och strategier som kommunen anser är relevanta för kommunens hållbara utveckling. På så sätt kommer översiktsplanerna inte bara att fungera som ett underlag för beslut om mark, vatten och bebyggelse, utan även vägleda agerandet inom andra verksamhetsområden.

Regeringen delar kommitténs syn att översiktsplanen, för att kunna ge vägledning för olika typer av beslut, behöver grundas på omvärldsanalyser och mål för utvecklingen i ett nationellt, regionalt och mellankommunalt perspektiv. Lagstiftningen bör ge stöd för en mer visionär och strategisk översiktsplan som beaktar och samordnar överordnade, för kommunen relevanta, nationella, regionala och mellankommunala mål, planer, program och strategier. Sambanden mellan översiktsplanen och t.ex. regionala tillväxt- och utvecklingsprogram, länsplaner för transportinfrastruktur, de transportpolitiska målen, miljö kvalitetsmålen och regionala klimat- och energistrategier bör tydliggöras. Det kan också finnas mål, planer och program som avser elektronisk infrastruktur, avfallshantering, kollektivtrafikförsörjningen eller jämställdhet och integration och som har betydelse för kommunens hållbara utveckling. Därigenom kan översiktsplanen utvecklas till ett sektorsövergripande och strategiskt instrument för kommunens långsiktiga utveckling av den fysiska planeringen och även fungera som en plattform för kommunens medverkan i bl.a. den regionala utvecklingsplaneringen.

Översiktsplanens delvis nya roll bör framgå av lagtexten. Exakt vilka mål, planer, program och strategier som bör beaktas bör inte regleras eftersom dessa kan skifta till namn och innehåll över tid. Det bör vara upp till kommunen att bedöma vilka som är relevanta för kommunens hållbara utveckling och den fysiska planeringen.

Regeringen delar PBL-kommitténs bedömning att kravet på att översiktsplanen bara ska redovisa hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras är alltför snäv. Kommunen bör i översiktsplanen också redovisa hur den bebyggda miljön ska användas. Genom en sådan ändring stärks översiktsplanens strategiska funktion och koppling till t.ex. frågor om tillgänglighet och användbarhet ytterligare.

Innehåll och utformning

Översiktsplanen upplevs ofta som alltför överlastad av omfattande redovisningsdokument. De nuvarande bestämmelserna anses medverka till att denna överlastning gör planen otydlig för politiker, allmänheten och de myndigheter som ska använda planen. PBL-kommittén har föreslagit att översiktsplanen ska kunna göras enklare och att kommunerna ska ges ett större utrymme att utforma den utifrån sina behov. Kraven på handlingar i olika skeden av processen bör nyanseras. Det viktiga är att bakgrunden till samt innebörden och konsekvenserna av kommunens ställningstaganden tydligt framgår.

I de nuvarande reglerna finns ett krav på en planbeskrivning som ska redovisa planeringsförutsättningar, skälen till planen utformning och de åtgärder kommunen avser att vidta. PBL-kommittén har föreslagit att

kravet på att en separat planbeskrivning ska åtfölja översiktsplanen slopas. För att ytterligare förenkla och avlasta redovisningen har kommittén föreslagit att det görs en tydlig åtskillnad mellan själva planen och beslutsunderlaget för planen.

Regeringen delar kommitténs bedömning att det är viktigt att planen är begriplig och överskådlig och att det ska gå att skilja på själva planen och beslutsunderlaget för den. Det bör tydligt framgå vad kommunfullmäktige konkret tar ställning till. Regeringen delar även kommitténs syn att det är viktigt att översiktsplaner inte tyngs med ovidkommande information. Detta för att underlätta processen för framtagande av nya översiktsplaner i kommunerna. Däremot får förenklingen inte innebära minskade krav på redovisning av innebörd och konsekvenser så att intentionen om en bredare, mer strategisk och bättre förankrad översiktsplan motverkas. Regeringen håller därför inte med om att kommunen ska ges större frihet att redovisa vilka allmänna intressen som har relevans för översiktsplanen. Även om syftet är vällovligt, att förenkla redovisningen, är det viktigt att de allmänna intressena redovisas i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. Det bör tydligt framgå av översiktsplanen hur kommunen bedömer att de allmänna intressena ska kunna tillgodoses. Även kommunens ställningstagande till mark- och vattenanvändningen och den byggda miljön, riksintressen och miljö kvalitetsnormer samt strandskydd bör tydligt framgå.

Enligt PBL-kommittén har områden av riksintressekaraktär inte hantearats på det sätt som plan- och bygglagen och miljöbalken förutsätter. Enligt kommittén tar länsstyrelsen inte tillräckligt ansvar för att diskutera hur sådana områden ska avgränsas eller hur sådana värden ska tillgodoses i planering och andra beslut. Miljöprocessutredningen (M 2007:04) har på uppdrag av regeringen utrett det nuvarande systemet med riksintressen. Utredningen lämnade i april 2009 sitt betänkande Områden av riksintressen och Miljökonsekvensbeskrivningar (SOU 2009:45) förslag på hur lagstiftningen avseende riksintressen kan förtydligas i såväl miljöbalken som i plan- och bygglagen. Miljöprocessutredningen har på uppdrag av regeringen även utrett möjligheterna att samordna och förenkla bestämmelserna om miljökonsekvensbedömningar och miljökonsekvensutredningar i bl.a. plan- och bygglagen. Underlagen bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Kravet på att en särskild planbeskrivning ska fogas till översiktsplanen bör, som PBL-kommittén föreslagit, tas bort eftersom själva planen oftast i sig innehåller både beskrivande delar och konkreta ställningstaganden. Såsom framhölls av PBL-kommittén är det redan i dag få kommuner som upprättar en separat planbeskrivning. Planbeskrivningen bör i stället integreras i själva översiktsplanen. Även fortsättningsvis bör kommunen i översiktsplanen tydligt redovisa planens innebörd och konsekvenser. Konsekvensbeskrivningen bör, liksom tidigare, vara bred och innefatta hela hållbarhetsbegreppet, dvs. den sociala, ekonomiska och miljömässiga dimensionen, men även andra aspekter såsom relevanta juridiska och tekniska aspekter. Om en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas bör den finnas med planförslaget och anses utgöra en del av denna.

En remissinstans har framfört önskemål om att ett krav på redovisning i översiktsplanen avseende vilka områden som är inom respektive utom samlad bebyggelse borde införas. Regeringen kan konstatera att många

kommuner redan i dag gör en sådan redovisning i planen men ser inget behov av att införa det som ett generellt krav.

Mellankommunala frågor

De mellankommunala och regionala frågorna får en allt större betydelse för samhällsplaneringen. I merparten av landets län finns numera samverkansorgan eller regionala självstyrelseorgan med ansvar för bl.a. regionala tillväxt- och utvecklingsprogram samt länsplaner för regional infrastruktur. Enligt förordningen (2007:713) om regionalt tillväxtarbete ska det regionala tillväxtarbetet samordnas med bl.a. kommunernas översiktsplanering, länsplaner för regional transportinfrastruktur och arbetet med energiomställningen. PBL-kommittén har föreslagit att det av den antagna översiktsplanen ska framgå invändningar från såväl länsstyrelsen som berörda kommuner i frågor av mellankommunal betydelse eller med påverkan utanför kommunens gränser. Samverkansorganen och självstyrelseorganen bör, i de län där sådana finns, vara en naturlig samverkanspart för kommunen i frågor av mellankommunal betydelse. I övriga län förutsätts de berörda kommunerna samverka i lämpliga grupperingar.

Regeringen delar kommitténs uppfattning att hänsynen till mellankommunala förhållanden behöver stärkas i översiktsplaneringen. Däremot ser regeringen inte att det behöver införas något krav på att det i den slutliga planen ska göras en särskild redovisning av eventuella invändningar. Till skillnad från kommittén anser regeringen att samrådsredogörelsen ska följa planen under hela processen och bifogas den antagna översiktsplanen och av denna ska kommunernas eventuella invändningar framgå. Regeringen ser samtidigt ingen motsättning i att länsstyrelsen även fortsättningsvis har kvar sitt ansvar för de mellankommunala frågorna. Det handlar dels om rent statliga intressen på mellankommunal nivå, dels om en granskande funktion i frågor som berör två eller flera kommuner.

9.3 Samråd om kommunens förslag till översiktsplan

Regeringens förslag: Utöver den samrådsrets som kommunen ska samråda med enligt de nuvarande bestämmelserna, ska kommunen också samråda med kommunala organ som har ansvar för regionalt tillväxtarbete och transportinfrastrukturplanering. Kommunens medlemmar ska ges tillfälle att delta i samrådet. Det planeringsunderlag som redovisas i samrådet ska vara av betydelse från nationell, regional, mellankommunal eller annan synpunkt.

Utöver de intressen som länsstyrelsen ska verka för enligt de nuvarande bestämmelserna, ska länsstyrelsen vid samrådet även verka för att lokaliseringen av en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kommunens samrådsredogörelse ska finnas med i planförslaget.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer delvis med regeringens. Enligt kommitténs förslag skulle det dock vara möjligt med en stegvis samrådsprocess där kommunerna ges större frihet att avgöra när och hur

samrådet ska genomföras. Kommitténs förslag innebär i huvudsak följande. Samrådets syfte, att diskutera mål och planeringsförutsättningar, att utveckla planeringsunderlaget samt att ge möjlighet till insyn och påverkan på förslaget, förtydligas i lagtexten. Nuvarande regler om att samråd ska ske kring ett konkret planförslag slopas. Huvudsaken är att lagstiftningen säkerställer att det ges möjlighet till en offentlig debatt i det tidiga skedet av översiktsplaneringen. Bestämmelserna bör ge stöd för att samrådet kan ske såväl i ett tidigt programskede genom diskussioner om mål och förutsättningar som kring ett mer utvecklat planförslag. Det finns inga skäl att ställa krav på en särskild samrådsredogörelse. Även i fortsättningen bör länsstyrelsen ha till uppgift att företräda och samordna de statliga intressena. Tyngdpunkten bör ligga på att tillhandahålla underlag och råd i tidiga skeden av planprocessen. Utöver det generella kravet på samråd med berörda kommuner ska berörda kommuner ges tillfälle att samverka om och lämna synpunkter på underlag och förslag som gäller frågor av mellankommunal betydelse eller med påverkan utanför kommunens gränser. Kommunerna bör ta det fulla ansvaret för mellankommunal samverkan. Bestämmelserna om länsstyrelsens granskningsyttrande ändras så att ansvaret för frågor av mellankommunal betydelse övergår till berörda kommuner. Bestämmelserna bör betona vikten av samråd med såväl myndigheter som medborgare.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Flera remissinstanser, däribland *Länsstyrelserna i Stockholms och Västmanlands län* samt *Tierps kommun*, håller med PBL-kommittén om att ett stegvis och mer flexibelt samråd är bra och har anfört att detta arbets sätt redan tillämpas på flera håll med goda erfarenheter. Det finns ett starkt stöd bland remissinstanserna för förslaget att tydligare betona behovet av samråd med såväl myndigheter som allmänheten. Flertalet remissinstanser hyser dock farhågor om samrådstiden förkortas, däribland *Länsstyrelsen i Östergötlands län*, och har anfört att en förkortad samrådstid har marginell nytta för att snabbare få fram översiktsplanen samt att kan leda till minskad delaktighet med följd att planen inte uppfattas som tillräckligt förankrad.

Ett antal remissinstanser, bl.a. *Regionförbunden i Uppsala, Östergötlands och Kalmar län* samt *Sveriges Kommuner och Landsting* och *Blekinge tekniska högskola*, har anfört att regionala självstyrelseorgan och samverkansorgan bör involveras tydligare i samrådet för att stärka kopplingen till det regionala sammanhanget.

Flera remissinstanser delar kommitténs åsikt att behovet av mellankommunal samverkan har ökat och att kommunerna i första hand ska svara för den mellankommunala samordningen. Många remissinstanser, däribland *Statskontoret*, *Banverket*, *Boverket*, *Statens institut för kommunikationsanalys* samt *Töreboda* och *Upplands Väsby kommuner* anser dock att länsstyrelsen även fortsättningsvis bör ha ett bevakningsansvar för mellankommunala frågor, vissa anser att den dessutom behöver förstärkas. Som skäl har följande anförts. Kommunerna kan ha svårt att fullt ut ta över detta ansvar, bl.a. beroende på bristande överblick och resurser. Det kan också vara svårt att dra en gräns mellan mellankommunala och regionala frågor. Länsstyrelsen är en garant för att det överhuvudtaget sker någon mellankommunal samordning. Mellankommunala frågor är ofta komplexa och har stor betydelse för en hållbar utveckling – t.ex.

handelsetableringar, transportinfrastruktur, energiförsörjning, grönområden och miljöfrågor – och är därmed även en statlig angelägenhet. Länsstyrelsens ansvar för de mellankommunala frågorna är också avgörande för att kunna verka för den statliga politiken och samordna de statliga intressena i regionen. En annan synpunkt är att enskilda kommuner inte alltid har resurser eller drivkrafter att prioritera det regionala perspektivet framför lokalt viktiga frågor. Det finns därmed en risk för att väsentliga statliga intressen som behöver samordnas i ett regionalt sammanhang äventyras.

Boverket, Blekinge tekniska högskola samt Länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västerbottens län har i sina synpunkter på lagtextpromemorians förslag föreslagit en modernisering av samrådsförfarandet där Internet används i ökad utsträckning samt anfört att man genom att kungöra på kommunens webbsida kan öka tillgängligheten väsentligt och att ett bekräftat e-postmeddelande bör vara ett formellt giltigt sätt att lämna synpunkter på planen.

Enligt *Länsstyrelsen i Hallands län* bör det i lagtexten framgå om det är kommunen eller länsstyrelsen som ansvarar för att skicka ut handlingarna till statliga myndigheter. Länsstyrelsen har förordat att länsstyrelsen ges rollen att både skicka ut och ta emot synpunkter från statliga myndigheter. *Sveriges Kommuner och Landsting* och *Åre kommun* har anfört att länsstyrelsen förutom att samordna de statliga intressena även bör sammanväga eller avväga överlappande intressen. *Statens geotekniska institut* har anfört att bestämmelserna om vad länsstyrelsen ska ta upp i samrådet respektive granskningsyttrandet bör ha samma utformning samt att förorenade områden bör tas upp i bägge sammanhangen. *Länsstyrelsen i Skåne län* har anfört att länsstyrelsen vid samrådet bör ta upp säkerhet och hälsa.

Boverket har anfört att kommunen vid samrådet bör redovisa även det planeringsunderlag som har betydelse för nationella intressen.

Blekinge tekniska högskola har med hänvisning till Århuskonventionen anfört att medborgarna bör nämnas explicit i lagtexten och menat att medborgarnas aktiva deltagande är viktigt för demokratiaspekten.

Skälen för regeringens förslag: De nuvarande bestämmelserna innebär att kommunen måste genomföra offentliga förfaranden i två skeden, dels vid samrådet, dels vid utställningen inför kommunfullmäktiges antagande. Regeringen delar inte PBL-kommitténs syn att processkraven för samrådet bör ändras så att kommunen ges större frihet att avgöra när och hur samrådet ska bedrivas. En sådan förändring kan uppfattas som att kravet på samråd reduceras. Det är tvärtom viktigt att bestämmelserna om samråd garanterar att behoven av förankring och inflytande tillgodoses för att ge översiktsplanen demokratisk legitimitet.

Redan med de nuvarande bestämmelserna finns det möjligheter för kommunen att utveckla formerna för samrådet genom att komplettera det traditionella samrådet med s.k. hearings, Internet-dialoger och liknande. Detta sker också i många kommuner som ett komplement för att kommunicera underlaget, såväl vid samrådet som vid utställningen. Det är bra att kommunerna utvecklar nya sätt att öka intresset för och delaktigheten i planeringsprocessen. Samtidigt är det viktigt att processen bedrivs så att även svaga befolkningsgrupper kommer till tals. Det finns i nuläget inget behov av att i lagtexten ytterligare förtydliga syftet med samrådet.

Även fortsättningsvis bör anges vilka kommunen ska samråda med och vilka som ska ges möjlighet att delta i samrådet. I likhet med kommittén och ett antal remissinstanser anser regeringen att bestämmelserna bör betona behovet av ett brett samråd med både myndigheter och kommuninnevånare för att säkra en ökad delaktighet, transparens och demokrati i planprocessen. Av bestämmelserna bör framgå att samråd liksom i dag alltid ska omfatta länsstyrelsen, regionplaneorgan och kommuner. Dessutom bör kommunen samråda med de berörda kommunala organ som har ansvar för regionalt tillväxtarbete och transportinfrastrukturplanering. Det bör säkerställas att dessa organ blir involverade i översiktsplaneprocessen så att det blir en ömsesidig dialog mellan den kommunala och regionala nivån och kopplingen till de regionala frågorna stärks. För att stärka det demokratiska inslaget i översiktsplaneprocessen bör vidare kommunens medlemmar ges tillfälle att delta i samrådet. Redan av de nuvarande bestämmelserna framgår att berörda myndigheter och sammanslutningar som har ett väsentligt intresse av översiktsplaneringen ska ges möjlighet att delta i samrådet. Med sammanslutningar avses såväl bransch- och intresseorganisationer som lokala föreningar och grupper.

Regeringen delar kommitténs uppfattning om den ökade betydelsen av mellankommunala och regionala frågor för översiktsplanen. Detta synsätt stöds dessutom av den nya bestämmelsen om att kommunen ska visa hur de tar hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program. Det bör förtydligas i lagtexten att planeringsunderlag av mellankommunal, regional och nationell betydelse ska redovisas.

Berörda kommuner bör ges möjlighet till en reell mellankommunal samverkan i tidiga skeden kring övergripande och gemensamma frågor. Detta behöver dock inte regleras genom en särskild bestämmelse utan handlar snarare om att utveckla tillämpningen av lagen.

Länsstyrelsen har i sin tur ansvar för att förmedla samrådshandlingarna till berörda statliga myndigheter samt för att inhämta synpunkter från dessa för samordning. Ett antal remissinstanser har framfört att länsstyrelsen inte bara bör samordna statliga intressen utan även bör sammanväga och prioritera mellan dessa inför kommunens planläggning. Regeringen gör bedömningen att det i samordning ligger ett visst mått av sammanvägning och att ytterligare reglering inte är lämplig eftersom detta skulle kunna uppfattas som en inskränkning av kommunens ansvar för den slutliga avvägningen av de statliga intressena vid den aktuella planläggningen. Länsstyrelsens ansvar att hålla berörda statliga myndigheter underrättade om planarbetet är i dag reglerat i plan- och byggförordningen (1987:383).

Även fortsättningsvis bör länsstyrelsen ha ett bevakningsansvar för mellankommunala frågor vid såväl samrådet, granskningen och vid aktualitetsprövningen. Eventuella invändningar bör framgå av länsstyrelsens granskningsyttrande. Det utesluter inte ett ökat engagemang för samverkan mellan berörda kommuner i mellankommunala och regionala frågor, tvärtom är det önskvärt då de mellankommunala frågorna får en allt större betydelse. Det är också naturligt att de regionala självstyrelseorgan och samverkansorgan som nu finns i de flesta län blir en given samverkanspart även i dessa frågor. Kommunernas eventuella invändningar bör framgå av samrådsredogörelsen. Länsstyrelsen har dock en större möjlighet till regional överblick över och helhetssyn på viktiga

strategiska frågor och bör fortsatt ha ett övergripande ansvar för de mellankommunala frågorna. Det kan dels handla om att bevaka rent statliga intressen på mellankommunal nivå, dels om en granskande funktion i frågor som berör två eller flera kommuner.

De förändringar som föreslås i detta ärende om att öka drivkrafterna för en mer aktiv och strategisk översiktsplanering innebär ökade krav på länsstyrelsen att sammanställa och tillhandahålla underlag om skilda nationella och regionala mål och intressen. Dialogen om hur riksintressena ska avgränsas och tillgodoses behöver utvecklas. Även i dessa avseenden förutsätts att både länsstyrelsen och berörda centrala myndigheter tar ansvaret för att precisera och aktualisera underlaget om riksintressen.

Regeringen delar några remissinstansers synpunkt om behovet av att det av lagtexten tydligt ska framgå att länsstyrelsen behandlar samma aspekter vid samrådet som inför granskningsyttrandet. Bestämmelsen om länsstyrelsens samråd bör därför kompletteras med en ny punkt om hälsa, säkerhet och risken för översvämningar och erosion. Det innebär i själva verket ingen ny uppgift för länsstyrelsen utan innebär enbart att det som redan får anses gälla förtydligas i lagtexten. De flesta länsstyrelserna tar redan i dag upp frågan om hälsa och säkerhet vid samrådet. Frågor om förorenade områden måste naturligtvis anses ha ett så nära samband med frågorna om hälsa och säkerhet att det inte är möjligt att behandla det ena utan att behandla det andra.

Till skillnad från kommittén, anser regeringen att kravet på att en särskild samrådsredogörelse ska sammanställas efter samrådet bör behållas. Detta för att säkra en transparent och demokratisk process. Samrådsredogörelsen bör finnas med i planförslaget.

9.4 Utställning och granskning av kommunens förslag till översiktsplan

Regeringens förslag: Det nuvarande kravet på att gällande översiktsplan ska redovisas tillsammans med planförslaget vid utställningen tas bort. Kommunen ska skicka, inte bara planförslaget, miljökonsekvensbeskrivningen och samrådsredogörelsen utan även kungörelsen om utställning till länsstyrelsen och de kommuner som berörs. I stället för att skicka samma handlingar till de regionplaneorgan som berörs ska kommunen skicka handlingarna till alla de kommunala organ som berörs.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer delvis med regeringens. Kommittén föreslog ett antal förenklingar av bestämmelserna vid utställning. Enligt kommittén innebär utställningen en avsevärd resursåtgång och om planen ändras väsentligt efter utställning kan planen behöva ställas ut på nytt innan antagande. Kommittén föreslog en slopning av kravet på att en samrådsredogörelse ska åtfölja planförslaget när det skickas ut till de som berörs innan utställning.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Remissinstanserna: *Krokoms, Halmstads och Jönköpings kommuner* samt *Länsstyrelsen i Jämtlands län* har ifrågasatt om reglerna om utställning över huvud taget ska behållas och anfört att eftersom översiktsplanen inte är bindande borde kommunen själv kunna avgöra om en formell utställning behövs. Enligt Länsstyrelsen i Jämtlands län kan man ändå i ett särskilt granskningsyttrande ta ställning till de statliga intressenas behandling. Jönköpings kommun har hänvisat till att behandlingen av andra informella dokument och strategier som kommunen arbetar fram enbart föregås av samråd innan de godkänns av kommunfullmäktige samt att ett slopat krav på utställning utesluter inte att man behåller möjligheterna för länsstyrelsen och övriga instanser att yttra sig över den slutgiltiga planprodukten före antagandet. Enligt *Örebro kommun* bör det vara möjligt att uppdatera översiktsplanen med ett nytt faktaunderlag, t.ex. om nya naturreservat eller ny kunskap om radon, utan att ett särskilt samråd, en utställning eller beslut i kommunfullmäktige behöver ske.

Länsstyrelsen i Skåne län har i svaret på lagtextpromemorians förslag anfört att planförslagets sociala, ekonomiska och ekologiska konsekvenser bör redovisas i utställningen. Enligt länsstyrelsen bör det dessutom förtydligas att såväl samrådsredogörelsen som miljökonsekvensbeskrivningen ska fogas till handlingen. *Blekinge tekniska högskola* har föreslagit att det i lagtexten förtydligas att behovsprövningen av miljökonsekvensbeskrivningen ska finnas med vid utställningen samt att länsstyrelsens granskning även bör avse frågan om en godtagbar miljökonsekvensbeskrivning har redovisats.

Länsstyrelserna i Västerbottens, Stockholms och Skåne län samt *Boverket* har uppfattat uttrycket *en* ortstidning som en begränsning till enbart en enstaka tidning och menat att det bör ändras till ortstidning då det ofta kan vara befogat att annonsera i flera ortstidningar. Länsstyrelsen i Stockholms län har anfört att det av lagtexten bör framgå att kommunen även ska skicka kungörelsen, tillsammans med handlingarna, till länsstyrelsen innan utställningen.

Skälen för regeringen förslag: Det är önskvärt att förenkla utställningsförfarandet. Därför föreslås i avsnitt 9.2 att kravet på att en planbeskrivning ska utgöra en särskild handling tas bort. Den breda konsekvensbeskrivningen, som behandlar hela hållbarhetsbegreppet och som vid behov inkluderar miljökonsekvensbeskrivningen, ingår som en del i planförslaget och bör självklart redovisas vid utställningen. Även behovsprövningen bör redovisas i planärendet och göras tillgänglig för allmänheten. Bestämmelser om detta finns i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Delaktigheten och transparensen i översiktsplaneprocessen bör öka. Till skillnad från PBL-kommittén anser regeringen därför att det är viktigt att bibehålla kravet på att en samrådsredogörelse ska åtfölja planförslaget. Regeringen delar Länsstyrelsen i Stockholms läns synpunkt att kungörelsen om utställningen bör åtfölja planförslaget när det skickas till länsstyrelsen och berörda kommuner och andra berörda kommunala organ. Vid utskicket av planförslaget innan utställning bör adressatkretsen justeras så att även andra berörda kommunala organ som har ansvar för regionalt tillväxtarbete och transportinfrastrukturplanering finns med.

Kravet på att gällande översiktsplan ska redovisas vid utställningen bör tas bort. I avsnitt 9.2 har å andra sidan föreslagits att planförslagets kon-

sekvenser ska redovisas tydligt. Med planförslagets konsekvenser avses alla konsekvenser och inte bara miljökonsekvenser. För att garantera en bred och demokratisk process bör kravet på två månaders utställningstid behållas.

Det valda uttrycket ”en ortstidning” är enbart en modernisering av språket och innebär inte en begränsning på så sätt kungörelsen bara får göras i en av flera ortstidningar. Om det är lämpligt, bör naturligtvis kungörelsen ske i de ortstidningar som medför att läsarna på orten kan anses ha nåtts.

Regeringen delar inte den framförda synpunkten att länsstyrelsens granskning bör omfatta frågan om huruvida det har redovisats en godtagbar miljökonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen kommer in som samrådsparter redan när kommunen ska göra en behovsbedömning och tillhandahålla planeringsunderlag, ge stöd, lämna synpunkter på miljökonsekvensbeskrivningen. Om länsstyrelsen ska ha någon specifik roll i frågan om miljökonsekvensbeskrivningens omfattning och innehåll, bör det i stället regleras miljöbalkens regelverk om miljökonsekvensbeskrivningar. Den frågan behandlas i ett annat lagstiftningsärende.

9.5 Antagande av översiktsplan

Regeringens förslag: Även ett beslut att anta eller ändra en plan ska skickas till de kommunala organ som berörs, inklusive de berörda kommunala organ som har ansvar för regionalt tillväxtarbete och transportinfrastrukturplanering.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer delvis med regeringens. Enligt kommitténs förslag ska de nuvarande bestämmelserna om kommunens utställningsutlåtande kompletteras med kravet att utlåtandet också ska innehålla en redogörelse för samrådet och för hur inkomna synpunkter har beaktats.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Förslagen har inte kommenterats av remissinstanserna.

Skälen för regeringens förslag: Regeringen delar PBL-kommitténs bedömning att kommunfullmäktige även fortsättningsvis bör anta översiktsplanen med hänsyn till planens karaktär av långsiktigt handlingsprogram och funktion som beslutsunderlag vid efterföljande planläggning och beslut. Regeringen delar dock inte kommitténs syn på att en redogörelse av samrådet bör ingå i utställningsutlåtandet. Detta eftersom själva samrådsredogörelsen bör finnas kvar och bifogas planen inför antagandet.

En remissinstans har framfört att översiktsplanen bör kunna gälla omedelbart oavsett om den har vunnit laga kraft eller inte. Enligt regeringens bedömning är det en fördel om bestämmelserna om laga kraft för översiktsplaner är desamma som för detaljplaner. Så är fallet med gällande bestämmelser och tillräckliga skäl för att ändra detta förhållande har inte kommit fram.

Liksom vid samrådet och utskicket av handlingar inför utställningen bör beslut om ny en plan eller en ändring av en plan sändas till de

berörda kommunala organ som har ansvar för regionalt tillväxtarbete och transportinfrastrukturplanering och inte bara till regionplaneorganen.

9.6 Ändring för en viss del av kommunen eller genom tillägg för ett särskilt intresse

Regeringens förslag: Förslag till ändring av en översiktsplan som endast avser viss del av kommunen får, i stället för att ställas ut, kungöras för granskning. Av kungörelsen ska det framgå var området för ändringen ligger, var förslaget finns tillgängligt för granskning, att den som vill granska förslaget och lämna synpunkter får göra det inom en viss tid (granskningstid) som ska vara minst sex veckor, hur lång granskningstiden är samt till vem synpunkter på förslaget ska lämnas.

Samtidigt med kungörelsen ska kommunen sända ett meddelande om innehållet i kungörelsen till länsstyrelsen och de berörda kommuner, regionplaneorgan och andra kommunala organ med ansvar för ett regionalt tillväxtarbete och transportinfrastrukturplanering. Under granskningstiden ska kommunen se till att förslaget finns tillgängligt för den som vill granska det. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningstiden ska det ställas ut eller kungöras på nytt.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer delvis med regeringens. Enligt kommittén skulle utställningstiden kunna förkortas när ändringen avser en geografisk fördjupning eller ett tematiskt tillägg. För ändringar som i sina huvuddrag stämmer överens med de övergripande ställningstagandena i den gällande översiktsplanen kan utställningen ersättas med en underrättelse till berörda med möjlighet att inom tre veckor lämna skriftliga synpunkter.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Remissinstanserna: Ett stort antal instanser har kommenterat PBL-kommitténs förslag till förkortad utställningstid i vissa fall. Flertalet statliga myndigheter, såsom *Boverket* och *Naturvårdsverket* samt majoriteten av länsstyrelserna har gjort invändningar med hänvisning till att förslaget kan komma i konflikt med önskemål om insyn och inflytande samt att det begränsar länsstyrelsens möjligheter att i tid hinna lämna samordnade synpunkter i ett granskningsyttrande. Några remissinstanser har ifrågasatt om en kortare utställningstid ger någon nämnvärd tidsbesparing i förhållande till den långa översiktsplaneprocessen. *Länsstyrelsen i Blekinge län* har anfört att det finns tveksamheter beträffande förenligheten med bestämmelserna om miljökonsekvensbeskrivningar i 6 kap. miljöbalken. Flertalet kommuner och ett antal länsstyrelser är dock uttryckligen positiva till en förkortning av utställningstiden i vissa fall. *Länsstyrelsen i Stockholms län* och *Sveriges Stadsarkitektförening* har dock föreslagit att länsstyrelsen, som ska samordna statliga intressen, ges en något längre remisstid. *Länsstyrelsen i Västmanlands län* har anfört att möjligheten till förkortad utställningstid vid geografiska fördjupningar är bra men ifrågasatt om de föreslagna åtgärderna räcker för att kommunerna ska intensivifiera arbetet med den översiktliga planeringen. *Länsstyrelsen i*

Dalarnas län har anfört att tre veckors granskningstid är för kort för att hinna stämma av och samordna statliga intressen i området och att minimitiden bör vara en månad. *Bräcke* och *Härjedalens kommuner* har anfört att huvuddelen av synpunkterna lämnas vid samrådet och att det är viktigare att det finns tillräckligt med tid för att lämna synpunkter i samrådsskedet än i utställningsskedet.

Länsstyrelsen i Skåne län, *Lantmäteriet* och *Sveriges stadsarkitekter* har i sina svar på lagtextpromemorians förslag anfört att de etablerade uttrycken ”fördjupad översiktsplan” och ”tematisk översiktsplan” bör användas. *Lantmäteriet* och *Sveriges Arkitekter* har önskat ett förtydligande i 23 § att det handlar om ett särskilt allmänt intresse då risken annars finns att det tolkas som ett enskilt allmänt intresse. *Länsstyrelsen i Uppsala län*, *Boverket* och *Sveriges Kommuner och Landsting* har anfört att formuleringen om kommunens samlade översiktliga planering är otydlig och kan uppfattas som att flera översiktsplaner gäller för samma område eller att det även handlar om annan lagstiftning. Enligt *Sveriges Kommuner och Landsting* bör i stället effekterna för översiktsplanen som helhet redovisas. *Boverket* vill ändra ”effekterna” till ”konsekvenserna”.

Konkurrensverket, *Byggherrarna i Sverige*, *Åre kommun* och *Sveriges stadsarkitekter* har tillstyrkt ett förenklat planförfarande medan *Boverket*, *Blekinge tekniska högskola*, *länsstyrelserna i Skåne*, *Stockholms* och *Hallands län*, *Göteborgs kommun* och *Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer* har avstyrkt ett förenklat förfarande och anfört motiv som rättsäkerhet, vikten av medborgardialog och demokrati samt att länsstyrelsen behöver tid för att samordna de statliga intressena. *Sveriges Kommuner och Landsting* är positiv till möjligheterna med ett kortare förfarande på tre veckor men har anfört att utställningen bör behållas. *Lantbrukarnas Riksförbund* vill ha minst sex veckors yttrandetid.

Malmö kommun har anfört att det visserligen är en vällovlig ambition att förkorta planprocesser genom enklare planförfarande men om översiktsplanen ska hantera frågor av överordnad och strategisk karaktär är det svårt att samtidigt hävda att endast en mindre krets av intressenter är berörda och att utställningen ska ersättas med en kungörelse. Enligt *Malmö kommun* medför den föreslagna förenklingen sannolikt ingen tidsbesparing då många aktörer, däribland länsstyrelser och politiska organ har stora svårigheter att leverera remissyttranden inom två månader. Kommunen har också anfört att det behövs ett förtydligande då ett förslag som kungörs i stället för att ställas ut inte ska sändas till länsstyrelsen samtidigt som länsstyrelsen ska yttra sig över förslaget även vid ändringar.

Länsstyrelsen i Västerbottens län har anfört att frågans dignitet bör vara avgörande för ärendets hantering, inte dess rubricering. *Länsstyrelsen i Hallands län* är inne på samma linje och menar att en fördjupad översiktsplan kan vara väl så komplex och av särskilt intresse för allmänheten att ta del av. Enligt *Boverket* bör man hellre använda Internet för att förkorta handläggningstider.

Länsstyrelserna i Skåne och *Stockholms län* har anfört att planförslaget med tillhörande handlingar, inte enbart kungörelsen, bör sändas till länsstyrelsen.

Skälen för regeringens förslag: PBL-kommittén har föreslagit att ett förenklat förfarande med underrättelse till berörda ska gälla vid små

ändringar av översiktsplanen, dvs. sådana ändringar som står i överensstämmelse med de övergripande ställningstagandena i den gällande översiktsplanen. Eftersom det kan vara svårt både att avgöra var gränsen går för en sådan liten ändring av den gällande översiktsplanen och att avgränsa vilka som är berörda av en sådan ändring – i synnerhet om översiktsplanernas strategiska karaktär förstärks – gör regeringen i stället bedömningen att ett förenklat förfarande bör tillämpas om ändringen avser viss del av kommunen, dvs. de ändringar som ofta benämns ”fördjupningar”. I stället för en utställningstid bör då en granskningstid gälla. Granskningstiden bör vara minst sex veckor.

På samma sätt som för en utställning bör en kungörelse om granskningen göras. Kungörelsen bör utformas på samma sätt som en kungörelse om utställning med den skillnaden att det av kungörelsen om granskning bör framgå var området för ändringen ligger, var förslaget finns tillgängligt för granskning, att den som vill granska förslaget måste göra detta inom en tid av minst sex veckor samt till vem synpunkter på förslaget ska lämnas. Kommunen bör se till att förslaget till plan finns tillgängligt under granskningstiden. För att underlätta för kommunens invånare bör planen dessutom, om möjligt, redovisas på kommunens webbsida.

I samband med kungörelsen bör ett meddelande om innehållet i kungörelsen skickas till länsstyrelsen och de berörda kommuner, regionplanorgan och andra kommunala organ med ansvar för ett regionalt tillväxtarbete och transportinfrastrukturplanering.

Om förslaget ändras väsentligt efter granskningstiden bör det ställas ut eller kungöras på nytt.

Det finns inte förutsättningar för ett förenklat förfarande för sådana ändringar av översiktsplanen som innebär ett tillägg för ett särskilt allmänt intresse, s.k. tematiskt tillägg till översiktsplanen. De tematiska tilläggen är kommuntäckande och ofta av överordnad, strategisk karaktär och av stort allmänintresse.

9.7 Översyn av översiktsplanens aktualitet

Regeringens förslag: Länsstyrelsen ska minst en gång under mandatperioden till kommunen redovisa sina synpunkter inte bara avseende statliga utan också avseende mellankommunala intressen som kan ha betydelse för översiktsplanens aktualitet. Länsstyrelsen ska lämna en sådan redogörelse även då kommunen begär det.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer delvis med regeringens. Enligt kommitténs kompletteras nuvarande bestämmelser med krav på att inhämta synpunkter från berörda kommuner. Syftet för det är att kommunerna ska ges tillfälle att lämna synpunkter på översiktsplanens behandling av frågor som har intresse för flera kommuner eller som kan ha effekter utanför kommunens gränser.

Boverkets förslag överensstämmer med regeringens.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Hos bl.a. *Vägverket*, *Boverket* och *länsstyrelserna i Blekinge och Östergötlands län* finns ett stöd för att syftet och innebörden av aktualitetsprövningen förtydligas då det endast är ett begränsat

antal kommuner som har en aktuell översiktsplan. Däremot tvivlar flera remissinstanser, däribland *Länsstyrelserna i Blekinge och Kalmar län*, på att PBL-kommitténs förslag kommer att innebära någon nämnvärd förbättring. *Töreboda kommun* har föreslagit att översiktsplanens giltighetstid tidsbegränsas. *Länsstyrelsen i Västmanlands län* har förklarat bristen på aktuella översiktsplaner med att det för kommuner med svag tillväxt är det svårt att se nytta av att ta fram en aktuell plan samtidigt som det kräver stora resurser. De flesta remissinstanserna anser att förbättringar främst behövs genom ändrade arbetssätt och kompetensutveckling.

Av remissvaren på Boverkets förslag framgår att en tydlig majoritet av remissinstanserna tillstyrker att länsstyrelserna på eget initiativ ska lämna en redogörelse över statliga intressen av betydelse för kommunens aktualitetsprövning.

Länsstyrelsen i Skåne län, Byggherrarna i Sverige samt *Malmö och Åre kommuner* har tillstyrkt lagtextpromemorians förslag att länsstyrelsen minst en gång per mandatperiod ska yttra sig över översiktsplanens aktualitet. *Sveriges Kommuner och Landsting* har anfört att länsstyrelsen inte bara ska samordna utan även sammanväga de statliga intressena. *Boverket* har anfört att länsstyrelsens samordningsroll och proaktiva arbetssätt inom staten bör förstärkas men att det bör begränsas hur många gånger kommunen kan begära en redogörelse från länsstyrelsen. *Lantmäteriet* vill ha en tidsangivelse för hur lång tid länsstyrelsen ska ha på sig att lämna svar till kommunen. *Motala kommun* har anfört att kravet på länsstyrelsen är befogat men menar samtidigt att det måste avsättas resurser då länsstyrelsen för närvarande inte klarar av sina uppgifter i tid. *Statens geotekniska institut* har anfört att det i lagtexten bör anges att länsstyrelsens redogörelse ska omfatta hur översiktsplanen hanterar konsekvenserna av klimatförändringarna.

Skälen för regeringens förslag: Enligt nuvarande bestämmelser ska översiktsplanens aktualitet prövas av kommunfullmäktige minst en gång varje mandatperiod. Trots det finns det många kommuner som brister i detta och har inaktuella översiktsplaner. Resultatet är att många översiktsplaner varken utgör ett politiskt aktuellt och väl förankrat dokument eller fungerar som ett vägledande instrument för kommunens beslut och planering. Det har under utredningen framförts att bestämmelserna om kommunens ställningstagande till översiktsplanens aktualitet är oklara och att prövningen inte fyller sin funktion. PBL-kommittén har därför föreslagit ett förtydligande om att prövningen syftar till ett ställningstagande i frågan om huruvida den gällande översiktsplanen och dess olika delar sammantaget speglar kommunens aktuella syn på utvecklingen. För att göra denna bedömning behövs det, enligt kommittén, ett relativt omfattande underlag, särskilt i större kommuner – ett underlag som visar hur den nuvarande översiktsplanen tillämpas och om det finns nya förutsättningar och anspråk. Enligt kommittén bör det i bestämmelserna ställas krav på att ställningstagandet grundas på en samlad värdering av om översiktsplanen ger den vägledning för beslut med hänsyn till de förutsättningar och anspråk som kan förutses.

Regeringen håller med kommittén om att reglerna behöver förtydligas angående syftet med aktualitetsprövningen. Översiktsplanens aktualitet har stor betydelse med anledning av dess vägledande funktion vid beslutsfattande enligt plan- och bygglagen och andra lagar som exempelvis

miljöbalken. Ställningstagandet bör grundas på en samlad bedömning av om översiktsplanen verkligen speglar kommunens aktuella politiska vilja och ger vägledning i förhållande till de krav som ställs på en översiktsplan eller om planen behöver ses över. Det finns utrymme för förbättringar genom ändrade arbetssätt och kompetensutveckling. Som Boverket har föreslagit, bör länsstyrelsen minst en gång under varje mandatperiod redovisa sina ställningstaganden för kommunen i fråga om statliga och mellankommunala intressen som kan ha betydelse för översiktsplanens aktualitet. Dessutom bör länsstyrelsen lämna en sådan redogörelse till kommunen även när kommunen begär det.

För att bl.a. stödja kommunerna och sammanställa planeringsunderlag för översiktsplanering har länsstyrelserna fr.o.m. 2009 fått en resursförstärkning med 30 miljoner kronor.

I samordningen av statens intressen ligger ett visst mått av sammanvägning, men reglerna bör inte utformas så att de skapar osäkerhet om kommunens ansvar att göra den slutliga avvägningen vid en aktuell planläggning.

Till skillnad från PBL-kommittén anser regeringen inte att det bör införas ett krav på kommunen att inhämta synpunkter från andra berörda kommuner. Det räcker att länsstyrelsen redovisar synpunkter om statliga och mellankommunala frågor av betydelse för översiktsplanens aktualitet. Det bör självklart vara möjligt för berörda kommuner att lämna synpunkter på mellankommunala frågor, men det bör inte ställas krav på detta vid aktualitetsprövningen.

Det är naturligtvis viktigt att aktualitetsbedömningen omfattar hur kommunen i översiktsplanen hanterar konsekvenserna av klimatförändringarna. Det skulle dock leda för långt att i bestämmelsen räkna upp alla intressen som bör beaktas. Bestämmelsen bör hållas generell och endast hänvisa till sådana intressen som avses i den föreslagna 3 kap. 5 §.

Kommunens rätt att begära en redogörelse bör inte begränsas till ett visst antal gånger per mandattid. Det är inte heller lämpligt att i lagtexten precisera den tid som länsstyrelsen bör få på sig att svara.

De senaste årens insatser och initiativ till kompetensutveckling och förbättring av den uppföljande verksamheten inom myndigheterna bör kunna utgöra en god grund för ett genomförande även av de nya bestämmelserna.

10 Detaljplan och områdesbestämmelser

10.1 Bakgrund och gällande bestämmelser

Detaljplanen reglerar i första hand hur mark- och vattenområden och byggelse ska användas, utvecklas och bevaras och innefattar ett i princip uttömmande ställningstagande till de allmänna intressena enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken. Planen medför en rätt att bygga i enlighet med bestämmelserna under en särskild angiven genomförandetid och har bindande verkan mot enskilda vid prövningen av lov. Detaljplanen reglerar med bindande verkan även andra rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan

markägarna och samhället utan också markägarna emellan. För kommunen medför planen en rätt – och även skyldighet – att lösa in mark som är avsedd för allmänna platser liksom en skyldighet att ställa i ordning och underhålla dessa.

Krav på detaljplan

Bestämmelserna i plan- och bygglagen anger att detaljplaneläggning ska ske *dels* för ny sammanhållen bebyggelse, *dels* för ny enstaka byggnad vars användning får betydande inverkan på omgivningen eller som ska förläggas inom ett område där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse samt *dels* för bebyggelse som ska förändras eller bevaras och regleringen behöver ske i ett sammanhang.

Bestämmelserna gäller också i fråga om andra anläggningar än byggnader, om anläggningarna kräver bygglov enligt 8 kap. 2 §.

När det är fråga om en ny enstaka byggnad eller annan anläggning finns det ett undantag som medger att lämpligheten ska kunna prövas direkt i samband med prövningen av ansökan om bygglov. En detaljplan behöver inte heller upprättas om en tillräcklig reglering har skett genom områdesbestämmelser.

För vindkraft gäller särskilda regler sedan den 1 augusti 2009, där prövningen i stället främst sker vid tillståndsprövning enligt miljöbalken. Det krävs emellertid detaljplan när vindkraft avses att uppföras i områden där det finns en stor efterfrågan på mark för bebyggelse eller anläggningar.

Regleringsmöjligheter i detaljplanen

I detaljplanen ska kommunen bestämma och ange gränserna för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. För kvartersmark och vattenområden ska också användningen anges. Planen ska vidare ange utformningen och användningen av sådana allmänna platser som kommunen är huvudman för. För kvartersmark ska också användningssättet för enskilt eller allmänt ändamål anges. Om inte kommunen ska vara huvudman för allmänna platser måste detta anges i detaljplanen. I planen ska bestämmas en genomförandetid på mellan fem och femton år.

Utöver det obligatoriska innehållet, medges även att andra åtgärder och aspekter får regleras i detaljplanen. Det gäller exempelvis skyldigheten att söka bygglov, precisering av användningssätt (t.ex. bostäder eller verksamheter), bebyggelsens omfattning, placering och utförande samt bestämmelser om högsta tillåtna störning. Detaljplanen får även reglera befintliga byggnaders karaktärsdrag genom s.k. varsamhetsbestämmelser eller skyddsbestämmelser och rivningsförbud för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Slutligen får kommunen med planbestämmelser ange vissa villkor för bygglov som innebär en väsentligt ändrad markanvändning. Det gäller bl.a. att en viss trafik-, vatten-, avlopps- eller energi-anläggning som kommunen inte ska vara huvudman för ska ha uppförts eller att en markförening ska ha avhjulpts, om detta kan säkerställa att marken blir lämplig för byggande.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Med införandet av plan- och bygglagen 1987 infördes en enda planform för byggande – detaljplan. Tidigare fanns stadsplan och byggnadsplan och den grundläggande skillnaden mellan båda dessa planformer var huvudmannaskapet som ankom på kommunen för stadsplanlagda områden och på fastighetsägarna inom områden med byggnadsplan. Det är normalt kommunen som ska vara huvudman för allmänna platser inom områden med detaljplan. Det måste framgå av detaljplanen om kommunen har beslutat att avstå från huvudmannaskapet för de allmänna platserna.

Bestämmelser om fastighetsindelning

Enligt de nuvarande reglerna kan en fastighetsplan användas för områden som omfattas av en detaljplan. Fastighetsplanen kan användas bl.a. för att genom planpolitiska beslut låsa den blivande fastighetsindelningen eller tillkomsten av gemensamhetsanläggningar. Fastighetsplanen kan omfatta både kvartersmark och allmänplatsmark.

Utformningen av detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta och en särskild handling med planbestämmelser. Planen får dock bestå av endast endera av dessa handlingar eller av en handling som innehåller både plankarta och bestämmelser, om planens innehåll ändå framgår tydligt. Av plankartan ska det framgå hur planområdet delas upp på mark för skilda ändamål och vilka bestämmelser som gäller för olika områden. Till detaljplanen ska fogas en planbeskrivning som bl.a. ska redovisa planens syfte och skälen för planens utformning samt en särskild genomförandebeskrivning som anger de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett samordnat och även i övrigt ändamålsenligt genomförande av planen.

Områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser kan i vissa fall användas som ett alternativ till detaljplan men kan endast reglera vissa i lagen angivna frågor. Syftet med områdesbestämmelser är att säkerställa att intentionerna i en översiktsplan uppnås eller att ett riksintresse tillgodoses. Det ställs därför ett uttryckligt krav på att det ska finnas ett stöd för områdesbestämmelserna i översiktsplanen. Regleringen i områdesbestämmelserna är inte uttömmande och ger inte någon direkt rätt att använda marken på angivet sätt. Byggnadens omfattning såsom byggnadshöjd och våningsantal får inte regleras med områdesbestämmelser. Detta gör att områdesbestämmelser inte ger någon garanterad bygggrätt. Det som framförallt skiljer områdesbestämmelser från en detaljplan är att de saknar ett obligatoriskt minsta innehåll och att det inte finns regler om genomförande och inlösen av mark för allmän plats.

10.2 Krav på reglering med detaljplan

Regeringens förslag: Det tydliggörs att detaljplanen är avsedd för reglering av både mark- och vattenområden. Ny sammanhållen bebyggelse behöver regleras med en detaljplan endast om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen. Utöver de nuvarande kraven på reglering med detaljplan införs ett förtydligande om att en detaljplan krävs om ett byggnadsverk får en betydande miljöpåverkan.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens. Mot bakgrund av kommitténs förslag att begränsa användningsområdet för områdesbestämmelser föreslog kommittén även vissa preciseringar i bestämmelserna om krav på detaljplan.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Flertalet av de remissinstanser som har kommenterat PBL-kommitténs förslag om ändring av bestämmelserna om krav på detaljplan stödjer förslagen, bl.a. *Boverket*, flertalet länsstyrelser samt ett antal kommuner. Ett par kommuner har dock efterlyst stöd för tillämpningen. Några remissinstanser, däribland *Konkurrensverket*, är kritiska till förslaget att koppla kravet på detaljplan till byggnadsverkets miljöpåverkan och anser att ändringen innebär en utvidgning av detaljplanekravet.

I svaret på lagtextpromemorians förslag har *Boverket* konstaterat att de nya definitionerna innebär att en samling anläggningar inte längre kommer att omfattas av krav på detaljplan och ifrågasatt om det är avsikten. *Boverket* anser att bestämmelserna om vindkraftverk har blivit otydliga, bl.a. genom att kraven inte är samordnade och att ordalydelsen ändrats något i förhållande till de regler som trädde i kraft den 1 augusti 2009. *Lantmäteriet* och *Länsstyrelsen i Stockholms län* har ifrågasatt förslaget att placera bestämmelserna om krav på detaljplan för vindkraftverk i en egen paragraf.

Skälen för regeringens förslag

Detaljplanekravet

Bestämmelserna om krav på detaljplan, som i princip är oförändrade sedan plan- och bygglagen trädde i kraft 1987, innebär formellt sett att staten ställer krav på att kommunen i vissa situationer ska använda en detaljplan för prövning av markens lämplighet för bebyggelse. Bestämmelserna ger emellertid ett förhållandevis stort utrymme för kommunen att bedöma det enskilda fallet med utgångspunkt från de fördelar som en detaljplanläggning oftast innebär. En prövning genom detaljplanläggning ger möjligheter till en samlad bedömning av samband och konsekvenser av avsedda förändringar i ett större sammanhang. Genom planprocessen garanteras att berörda myndigheter, allmänheten och olika intressenter får inflytande i processen. Den slutligt antagna detaljplanen ger den enskilde markägaren rätt att bygga enligt planen – byggrätt – och tydliga spelregler för ansvarsfördelningen mellan kommunen och enskil-

da fastighetsägare, byggherrar m.fl. vid genomförandet, samtidigt som de s.k. grannerättsliga förhållandena klaras ut.

Även om innebörden av uttrycket ”sammanhållen bebyggelse” har väl lat vissa tillämpningsproblem är dagens detaljplanekrav för en ny sammanhållen bebyggelse entydigt. Detaljplan upprättas också så gott som regelmässigt vid större exploateringar och mer omfattande anspråk på förändringar av mark- och vattenanvändningen.

Som en följd av de nya definitionerna av ”sammanhållen bebyggelse” och ”bebyggelse” i avsnitt 7 behöver dock regleringen av kravet på detaljplan i detta avseende modifieras något. För att undvika situationen att en mindre samling icke-lovpliktiga byggnader och andra anläggningar ska leda till ett krav på reglering med detaljplan, bör ett behovsrekvisit föras in. Det bör således endast ställas ett krav på reglering med detaljplan för ny sammanhållen bebyggelse om en sådan reglering behövs med hänsyn till omfattningen av lovpliktiga byggnadsverk i bebyggelsen.

Avseende kravet på detaljplan för sådan bebyggelse som ska förändras eller bevaras och som behöver regleras i ett sammanhang har det inte kommit fram några uppgifter om tillämpningsproblem. Precis som PBL-kommittén gör regeringen därför bedömningen att detta krav bör kvarstå oförändrat i den nya lagen.

PBL-kommittén ansåg dock att de nuvarande bestämmelserna inte är tillräckligt tydliga i fråga om krav på detaljplan för ett nytt byggnadsverk som kan få betydande inverkan på omgivningen eller som ska förläggas inom ett område där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse. Enligt de nuvarande bestämmelserna behövs ingen detaljplan om bedömningen kan klaras av i samband med prövningen av ansökan om bygglov eller förhandsbesked. Det kan t.ex. vara fallet vid en komplettering med bebyggelse på obebyggda s.k. lucktomter eller nya bostäder i samband med ett generationsskifte i ett jordbruksföretag (jfr. prop. 1985/86:1 s. 553). Om åtgärden kan antas medföra en ”betydande miljöpåverkan” gäller emellertid ett ovillkorligt detaljplanekrav som en följd av bestämmelserna om miljökonsekvensbeskrivningar i nuvarande 5 kap. 18 §. Bestämmelserna, som infördes i plan- och bygglagen 1994, föranleddes av det s.k. MKB-direktivet, dvs. rådets direktiv 85/337/EEG av den 27 juni 1985 om bedömning av inverkan på miljön av vissa offentliga och privata projekt (EGT L 175, 5.7.1985, s. 40, Celex 31985L0337). I förarbetena till bestämmelsen uttalades att det inte kan råda någon tvekan om att en åtgärd som har en betydande miljöpåverkan ska prövas genom en detaljplan och inte med stöd av undantagsbestämmelsen i 5 kap. 1 § 2 plan- och bygglagen som medger att prövning kan ske i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked i vissa fall (prop. 1992/93:60 s. 22 och prop. 2004/05:59 s. 17). Mot denna bakgrund föreslog PBL-kommittén att det nuvarande uttrycket ”betydande inverkan på omgivningen” ersätts med uttrycket ”betydande miljöpåverkan”.

Regeringen delar PBL-kommitténs bedömning att de nuvarande bestämmelserna om krav på detaljplan inte är helt entydiga i detta avseende. Samtidigt finns det inte tillräckligt underlag för att helt ersätta kravet på detaljplan vid en betydande inverkan på omgivningen med ett krav på detaljplan endast vid en betydande miljöpåverkan. Utöver miljöpåverkan får uttrycket ”betydande inverkan på omgivningen” även anses omfatta betydande inverkan på landskapsbilden eller på den arkitektoniska

stadsmiljön eller på förutsättningarna för trafiken eller på förutsättningarna för friluftslivet. Uttrycket en ”betydande inverkan på omgivningen” får således anses omfatta mer än uttrycket ”en betydande miljöpåverkan”. Bestämmelserna bör dock förtydligas så att det framgår att kravet på detaljplan aldrig kan ersättas av en prövning i bygglov eller förhandsbesked om byggnadsverket kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Ett förtydligande av bestämmelserna i detta avseende innebär inte en skärpning av kravet på detaljplan, utan ger tvärtom en uttrycklig möjlighet att på ett enklare sätt pröva enstaka byggnadsverk direkt i samband med bygglovsprövningen, så länge planen inte medför en betydande miljöpåverkan. Därmed ges stöd för en rationell hantering av bygglovsprövningen och en tydlig samordning med bestämmelserna om miljökonsekvensbeskrivningar.

Sammanfattningsvis anser regeringen att detaljplanekravet i huvudsak bör vara formulerat som i dag och samlas i en paragraf. En detaljplan ska således också fortsättningsvis upprättas för ny sammanhållen bebyggelse, för bebyggelse som ska förändras eller bevaras och som behöver regleras i ett sammanhang liksom för nya enstaka, bygglovspliktiga byggnadsverk vars användning får en betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för byggande. Som redovisats, behövs det dock ett förtydligande av bestämmelserna om undantag från kravet på detaljplan för enstaka byggnadsverk, i syfte att anpassa lydelsen till de bestämmelser som gäller om krav på miljökonsekvensbeskrivning. Genom ett nytt sista stycke i den nya bestämmelsen bör det därför anges att tillkomsten av enstaka byggnadsverk ska kunna prövas i samband med bygglovsansökan endast om användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Som en följd av de nya definitionerna för ”byggnad” och ”byggnadsverk” i 1 kap. 4 § bör även vissa redaktionella ändringar göras i bestämmelserna om krav på detaljplan. Vidare bör bestämmelserna om krav på detaljplan ändras språkligt på så sätt att uttrycket ”stor efterfrågan på mark för bebyggelse” ersätts av uttrycket ”stor efterfrågan på området för byggande”.

De särskilda bestämmelserna om krav på detaljplan för bygglovspliktiga vindkraftsanläggningar bör, utan ändringar i materiellt avseende, flyttas till en egen paragraf för att underlätta läsbarheten av de nya bestämmelserna. Utformningen bör också ändras något med anledning av förslaget i avsnitt 6.2 att flytta regleringen av vilka anläggningar som ska vara bygglovspliktiga till förordningsnivå. Med anledning av de synpunkter som Boverket har framfört bör bestämmelsen också justeras så att det tydligt framgår vad som gäller för anmälningspliktiga anläggningar.

De nuvarande bestämmelserna i 5 kap. 1 § tredje stycket som innebär att en detaljplan inte behöver upprättas om tillräcklig reglering har skett med områdesbestämmelser bör utgå och ersättas med regler med motsvarande innebörd i en egen paragraf tillsammans med de inledande bestämmelserna om områdesbestämmelsernas användningsområde. Syftet är att tydligare lägga fast att områdesbestämmelser är en annan regleringsform som enbart i vissa avseenden kan utgöra ett alternativ till den uttömmande detaljplanen. Skälen för denna ändring behandlas mer utförligt i avsnitt 10.8.

Reglering av vattenområden i detaljplan

I de nuvarande bestämmelserna i 1 kap. 2 och 3 §§ plan- och bygglagen anges att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av vatten och att vägledningen för denna användning ska ges i översiktsplanen.

I nuvarande 1 kap. 3 § andra stycket plan- och bygglagen anges att detaljplaner är avsedda för reglering av markens användning. I detta avseende synes detaljplaner skilja sig från översiktsplaner som ska omfatta både mark- och vattenområden. Samtidigt framgår det av de nuvarande bestämmelserna att kommunen i detaljplanen ska bestämma och ange gränserna för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Likaså framgår att kommunen i detaljplanen ska bestämma användningen av kvartersmark och vattenområden.

Det är osannolikt att någon skillnad avseende reglering av vatten i översiktplan och detaljplan har varit avsedd. Uttrycket mark i 1 kap. 3 § andra stycket samt 5 kap. 19 § har också tolkats som innefattande även vattentäckta områden. I den nya lagen bör det förtydligas att reglering med detaljplan kan avse både mark och vatten. Möjligheten att reglera vattenområden i detaljplan är dock avsedd främst för sådana fall då användningen av vattenområdet har ett mer eller mindre nödvändigt samband med bebyggelse eller anläggning på land.

Boverket har föreslagit att det bör införas en möjlighet att i detaljplan precisera vattenområden för allmänt respektive enskilt ändamål. En sådan precisering av vattenområdena skulle möjliggöra för kommunen att lösa in erforderligt vattenområde för allmänt ändamål. Regeringen delar Boverkets bedömning att en sådan reglering skulle kunna underlätta hanteringen av dessa områden. Frågan kräver dock ytterligare beredning innan ändringar i lagen kan föreslås.

10.3 Huvudmannaskapet för allmänna platser

<p>Regeringens förslag: Inom en och samma detaljplan ska det vara möjligt med olika huvudmän för olika allmänna platser.</p>

PBL-kommitténs förslag överensstämmer till viss del med regeringens. Förslagen skiljer sig åt på det sättet att PBL-kommittén föreslog att svaret för allmänna platser ska kunna varieras på fler sätt än tidigare. Kommittén föreslog ändringar med innebörden att kommunen får välja att inte vara huvudman för allmänna platser i en detaljplan, om de allmänna platserna inte har en tydlig allmän karaktär. Kommittén föreslog även en mellanform av huvudmannaskap som innebär att huvudmannaskapet för allmänna platser ska kunna delas i vissa situationer.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer delvis med regeringens.

Remissinstanserna: Flera remissinstanser, bl.a. *Stockholms tingsrätt (fastighetsdomstolen och miljödomstolen)*, *länsstyrelserna i Stockholms och Skåne län*, *Lantmäteriet*, *Vägverket*, *Sveriges Kommuner och Lands-ting*, *De små kommunernas samverkan* samt *Föreningen Sveriges byggnadsinspektörer* har tillstyrkt PBL-kommitténs förslag om olika huvud-

män för olika allmänna platser inom en och samma detaljplan och anfört att det är bra att det får finnas fler huvudmän i en detaljplan. Ett antal remissinstanser som tillstyrkt möjligheten till ett s.k. uppdelat huvudmannaskap för allmänna platser inom en och samma detaljplan menar att detta i första hand innebär en anpassning till praktiska behov, som i dag ibland har tillgodosetts genom uppdelning på flera planer eller genom s.k. x- eller z- områden på kvartersmark. *Vägverket* m.fl. har anfört att det är viktigt att det redan i detaljplanen anges vem som är huvudman för olika delar. Flera remissinstanser är positiva till förslaget med delat huvudmannaskap men har anfört att ytterligare utveckling av kommentarerna kring delat huvudmannaskap förutses ske i det fortsatta lagstiftningsarbetet. Några remissinstanser har avstyrkt förslaget, bl.a. *Fastighetsägarna Sverige* och *Sveriges Bostadsrättscentrum AB*.

Flera remissinstanser har avstyrkt eller haft invändningar mot förslaget till en undantagsregel om att kommunen får välja att inte vara huvudman för allmänna platser som inte är av tydligt allmän karaktär, bl.a. *länsstyrelserna i Stockholm* och *Skåne län*, *Riksförbundet Enskilda Vägar*, *Sveriges Advokatsamfund* och *Borås kommun*. Några har framfört att förslaget medför en risk för att kommunerna i många fall väljer att undandra sig ansvaret för allmän plats. Flertalet remissinstanser, bl.a. *länsstyrelserna i Stockholms, Östergötlands och Jönköpings län* har anfört att uttrycket ”allmänna platser” måste definieras. Enligt Länsstyrelsen i Stockholms län är den föreslagna undantagsregeln svårtolkad och kommer att leda till många tolkningsproblem i konkreta fall. Enligt Länsstyrelsen i Östergötlands län bör kommunen alltid vara huvudman för platser som har en tydlig allmän karaktär samt att det behöver förklaras vad som menas med allmän platsmark som inte alls har något allmänt intresse. Enligt Länsstyrelsen i Jönköpings kan det bli problem med att tolka vad som menas med ”allmän platsmark som inte alls har något allmänt intresse” samt vad som menas med ”tydlig allmän karaktär” och ”omfattning i vilken allmänheten kan förväntas utnyttja de allmänna platserna”.

Flera remissinstanser har tagit upp frågan om definitionen av allmän plats ska följa själva användningen eller benämningen i detaljplan.

Flera remissinstanser har tillstyrkt kommitténs förslag, bl.a. *Länsstyrelsen i Hallands län* och *Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer* och menat att det är bra att utredningen tydligt slår fast att områden som rymmer allmänna nyttigheter eller ska nyttjas av allmänheten ska vara allmänna platser. *Boverket* har ifrågasatt om utredningens samlade förslag eliminerar problemen och anfört att huvudproblemet inte är att bestämmelserna är otydliga utan att de tillämpas felaktigt vilket talar för att tillsynen över hur kommunerna agerar bör bli mycket bättre.

Skälen för regeringens förslag

Enligt de nuvarande bestämmelserna i 5 kap. 4 § och 6 kap. 26 § plan- och bygglagen är huvudregeln att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser inom områden med detaljplan om det inte finns särskilda skäl. Kommunen kan emellertid besluta att kommunen inte ska vara huvudman. Med denna ordning måste det framgå av detaljplanen om kommunen har beslutat att avstå från huvudmannskapet för de allmänna platserna. Bestämmelserna avser alltså de allmänna platserna och den är

inte tillämplig på vägar och grönområden m.m. på kvartersmark. Syftet med bestämmelserna är att kommunen inte utan vidare ska kunna avsäga sig huvudmannaskapet.

Enligt den tidigare byggnadslagen (1947:385) skilde man på områden med stadsplaner och områden med byggnadsplaner. I stadsplaner gällde kommunalt huvudmannaskap och i byggnadsplaner enskilt huvudmannaskap. I dag finns många sådana gamla planer kvar och de gäller tills de ändras eller upphävs.

Avsikten när plan- och bygglagen infördes (prop. 1986/86:1) var att ansvaret för gatu- och väghållningen i allt väsentligt skulle fördelas enligt samma principer som tidigare. Den nuvarande regeln innebär således att kommunen ska kunna avsäga sig ansvaret i sådana områden där man tidigare använde byggnadsplan, t.ex. inom områden för fritidsbebyggelse.

En komplikation i sammanhanget är att kommunerna på byggnadslagens tid många gånger använde byggnadsplaneinstitutet inom typiska ”stadsplaneområden”, dvs. inom områden där det enligt intentionerna i byggnadslagen inte alls var avsett att en byggnadsplan skulle förekomma. Gränsen mellan typiska ”byggnadsplaneområden” och ”stadsplaneområden” var mycket oklar. I gamla byggnadslagen fanns inget formellt hinder att använda byggnadsplan för att reglera stadsmässig bebyggelse.

Det gällande regelsystemet bygger på att kommunerna har ett stort och grundläggande ansvar för allmänna platser i en detaljplan. Huvudregeln att kommunen ska vara huvudman kan enligt gällande rätt endast frångås om det finns särskilda skäl.

PBL-kommitténs förslag att slopa kravet på särskilda skäl

PBL-kommittén har föreslagit att kravet på särskilda skäl ska slopas. Kommitténs förslag innebär att möjligheten för kommunen att helt överlåta huvudmannaskapet på fastighetsägarna ska kvarstå men att detta i princip endast ska gälla inom områden som har karaktären av fritidsbostäder, dvs. områden där bebyggelsen generellt sett används endast under vissa delar av året. Enligt kommitténs förslag ska huvudmannaskapsfrågan regleras så att kommunen alltid ska vara huvudman för allmänna platser av s.k. tydligt allmän karaktär samt att kommunen aldrig ska behöva vara huvudman för områden av tydlig enskild karaktär, såsom områden som har planerats och genomförts som s.k. fritidsbebyggelseområden. Samtidigt föreslog kommittén att kommunen ska kunna delta i en gemensamhetsanläggning. Flera remissinstanser har avstyrkt eller haft invändningar mot kommitténs förslag om att kommunen ska få välja att inte vara huvudman för allmänna platser som inte är av tydligt allmän karaktär. Flera menar att den föreslagna regeln är oklar, att begreppen inte är definierade och att förslaget kan leda till många tolkningsproblem.

Enligt regeringens bedömning är konsekvenserna av PBL-kommitténs förslag inte tillräckligt utredda. Därför bör kommunen även i fortsättningen vara huvudman för en allmän plats om det inte finns särskilda skäl däremot.

Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap

Frågan är då vad som ska anses vara särskilda skäl för ett annat huvudmannaskap.

På uppdrag av regeringen har Lantmäteriet i samverkan med Boverket utrett huvudmannaskapsfrågor för allmänna platser i detaljplan. Utgångspunkten för det arbetet är de slutsatser som framkom i PBL-kommitténs betänkande "Får jag lov? Om planering och byggande" (SOU 2005:77). Uppdraget redovisades av Lantmäteriet i december 2008 (rapport 2008:6). Lantmäteriet har i denna rapport samt i ett tillägg till rapporten redovisat regeringsbeslut där regeringen har prövat överklaganden av detaljplaner där frågan om huvudmannaskap för allmänna platser var aktuell. Syftet med redovisningen var att ge en bredare och mer nyanserad bild av hur regeringen bedömt huvudmannaskapsfrågor. Studien gör inte anspråk på att vara fullständig, men det är möjligt att dra några slutsatser.

Lantmäteriet konstaterade att enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i detaljplan har accepterats även för bostadsområden avsedda för permanent boende, om det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare i samma område eller i angränsande områden. En enhetlig förvaltning av ett större område framhålls som en omständighet som talar för ett enskilt huvudmannaskap. Detta har ansetts utgöra särskilda skäl för ett enskilt huvudmannaskap även vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning. Särskilt tydligt framstår den situationen vid ett blandat boende, dvs. områden som består av både permanentboende och fritidsboende. Det finns även något fall som antyder att det borde vara möjligt att införa enskilt huvudmannaskap även i renodlade permanentbostadsområden.

Lantmäteriet konstaterade vidare att flera av fallen även visar att områdets karaktär har haft betydelse för bedömningen av frågan om huvudmannaskapet ska vara allmänt eller enskilt. Kommunens strävan att på olika sätt hjälpa till med uppbyggnaden av de allmänna platserna tycks vara faktorer som i någon mån har påverkat bedömningen. Sådana faktorer har i bland, tillsammans med andra faktorer, vägts in i bedömningen men det finns inga tydliga exempel på att dessa ensamt kan ligga till grund för ett avgörande med innebörden att ett enskilt huvudmannaskap kan accepteras. Exempel på när enskilt huvudmannaskap har accepterats är när kommunen köper in eller byter till sig mark som ska utgöra allmän platsmark i en detaljplan och sedan överläter denna utan ersättning till den samfällighetsförening som ska förvalta de allmänna platserna. Vidare tycks visst avseende fästas även vid möjligheterna att för förvaltningen av de allmänna platserna få driftbidrag från kommunen eller staten. Om kommunen varit positiv till detta har det talat för ett enskilt huvudmannaskap, trots att detta är ett undantag från huvudregeln som säger att kommunen ska vara huvudman för de allmänna platserna i en detaljplan, om det inte finns särskilda skäl för ett enskilt huvudmannaskap.

PBL-kommitténs förslag om delat huvudmannaskap

PBL-kommittén har föreslagit en mellanform av huvudmannaskap, ett s.k. delat huvudmannaskap. Det delade huvudmannaskapet innebär att kommunen ingår i en gemensamhetsanläggning och bidrar till kostnaderna för utförande och drift motsvarande den del som följer av det all-

männas behov av områdena i fråga. Förslaget gäller i första hand allmänna platser som ska förvaltas av kommunen och fastighetsägarna gemensamt. Flera remissinstanser har varit positiva till förslaget med delat huvudmannaskap, däribland Lantmäteriet, flera länsstyrelser, domstolar samt kommuner.

Både PBL-kommittén och Lantmäteriet har pekat på problematiken med det utbredda användandet av att reglera trafik- och väganläggningar på kvartersmark med en reglering av både allmänt och enskilt huvudmannaskap, s.k. gx-områden. För att i detaljplan reglera att ett område på kvartersmark i detaljplan ska vara tillgängligt för allmän gång och cykeltrafik respektive allmän körtrafik så anges det med bestämmelser för det berörda området som betecknas med ett x respektive ett z. Ett område betecknat med g betyder att marken ska vara tillgänglig för en gemensamhetsanläggning. Det är vanligt att kommunen lägger ut gång- och cykelvägar med enskilt huvudmannaskap (g-områden) men och samtidigt anger att området ska hållas tillgängligt för det allmänna och därmed ett kommunalt huvudmannaskap (x-områden). Problemet är att sådana gx-områden inte har något stöd i dagens lagstiftning. När det gäller anläggningar på kvartersmark har det i det praktiska genomförandet lösts på så sätt att gemensamhetsanläggningar har inrättats och att kommunen genom en av sina kommunala fastigheter har gått in som delägare i dessa samfälligheter. Det har dock förekommit problem genom att det inte i alla lägen har ansetts finnas någon kommunal fastighet till vilken rättigheten har kunnat knytas. För att en fastighet ska kunna tvinga sig in i eller bli intvingad i en gemensamhetsanläggning, måste delaktigheten vara av väsentlig betydelse för fastigheten som sådan (7 kap. 1 § fastighetsbildningslagen och 5 § anläggningslagen). Om det inte finns någon för ändamålet lämplig fastighet att tillgå återstår endast frivilliga lösningar eller att acceptera att planen i denna del inte kan genomföras.

I lagtextpromemorian fanns ett förslag som innebar att kommunen skulle kunna delta i gemensamhetsanläggningar under vissa omständigheter som skulle kunna gälla bland annat gång- och cykelvägar på kvartersmark. Förslaget var avsett att lösa de praktiska problem som i dag förekommer när det gäller sådana anläggningar på kvartersmark i detaljplan. Flera remissinstanser har varit positiva till förslagen med delat huvudmannaskap, däribland flera länsstyrelser, domstolar samt kommuner. Lantmäteriet m.fl. har tillstyrkt att kommunen ska kunna medverka i en gemensamhetsanläggning som företrädare för det allmänna intresset. Det har dock framkommit synpunkter som gör att frågan behöver ytterligare utredning innan en sådan ändring i lagen kan föreslås.

Olika huvudmän för olika allmänna platser i en och samma detaljplan

Enligt nuvarande bestämmelser är det inte möjligt att ha olika huvudmän för de olika allmänna platserna inom en och samma detaljplan. Enligt de nuvarande bestämmelserna måste kommunen i en och samma plan bestämma att antingen vara eller inte vara huvudman. Detta har lett till att man många gånger har tagit fram många små detaljplaner i stället för en plan. Plan- och byggtredningen behandlade frågan (SOU 1996:168 s. 123 f.) och fann att det huvudsakliga skälet till att delat huvudmannaskap inte tillåts enligt nuvarande bestämmelser i plan- och bygglagen är att det

skulle kunna uppstå oklarheter om vad som gäller i fråga om inlösen i olika delar av planen. PBL-kommittén har föreslagit att det ska vara möjligt att ha olika huvudmän för olika allmänna platser inom samma planområde. Flera remissinstanser har tillstyrkt kommitténs förslag om olika huvudmän för olika allmänna platser inom en och samma detaljplan och anser att det är bra att det får finnas fler huvudmän i en detaljplan.

Regeringen delar bedömningen att de allmänna platserna inom en och samma detaljplan bör kunna delas upp så att vissa har kommunalt huvudmannaskap och andra enskilt huvudmannaskap. Det skulle göra det möjligt att anpassa huvudmannaskapet till de praktiska behoven utan att som i dag behöva dela upp området i flera planer. Reglerna bör därför ändras i enlighet med detta. Huvudregeln bör även fortsättningsen vara att kommunen ska vara huvudman för en allmän plats, om det inte finns särskilda skäl för ett annat huvudmannaskap.

10.4 Fastighetsplanebestämmelser i detaljplan

Regeringens förslag: Institutet med fastighetsplan slopas. I stället ska kommunen i detaljplanen få bestämma om fastighetsindelning m.m. Det införs en delvis ny möjlighet att bestämma om minsta och största tomtstorlek samt en möjlighet att bestämma markreservat för gemensamhetsanläggningar.

PBL-kommittén förslag motsvarar delvis regeringens förslag.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Remissinstanserna: Flera remissinstanser, bl.a. *Svea hovrätt, Stockholms, Vänersborgs, Växjö och Östersunds tingsrätter, Boverket, Lantmäteriet, länsstyrelserna i Hallands och Östergötlands län, Alvesta, Bollnäs, Gävle, Hässleholms, Höganäs, Lidingö, Linköpings, Lomma, Mora, Mölndals, Rättviks, Sandvikens, Skövde, Södertälje, Sölvesborg, Tranemo, Töreboda, Upplands-Bro, Vaxholms, Vellinge, Växjö, Åre och Örkel-ljunga kommuner, Sveriges Kommuner och Landsting, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, Sveriges Lantmätareförening och Sveriges Byggnadsinspektörer* har tillstyrkt förslaget att slopa fastighetsplaneinstitutet och i stället införa en möjlighet att reglera fastighetsindelningen i detaljplanen. Några av dem har påtalat att det finns en risk för krångel om upphävande måste ske via ändring av detaljplan och att reglerna bör ge möjlighet att upphäva inaktuella fastighetsplaner utan att detta måste ske genom ändring av den detaljplan som de med förslaget blivit en delbestämelse i. Skövde och Gävle kommuner har anfört att förslaget bör kompletteras så att de mindre planavvikelse som görs vid fastighetsbildning ska innebära att berörd detaljplan ändras i överensstämmelse med fastighetsbildningen så att man kan undvika problem vid efterföljande bygglov.

Några remissinstanser är tveksamma till om kommitténs förslag att ta bort fastighetsplaner kommer att effektivisera planhanteringen och har avstyrkt förslaget. Dessa är bl.a. *Mjölby kommun, Fastighetsägarna Sverige och Riksförbundet Enskilda vägar*. Mjölby kommun anser att de nuvarande bestämmelserna om fastighetsplan och samordning med fastig-

hetsbildningslagstiftningen fungerar bra och att det därför inte finns anledning till någon ändring av fastighetsplaneinstitutet.

Skälen för regeringens förslag

Bestämmelser om fastighetsindelningen m.m.

Under PBL-kommitténs arbete har det kommit fram att användningen av fastighetsplanen som genomförandeinstrument har minskat under senare år. PBL-kommittén har därför föreslagit att fastighetsplaner inte längre ska utgöra en särskild planform. Att planformen tas bort innebär inte att det inte längre finns behov av att kunna reglera fastighetsindelningen. Kommittén konstaterade att det är viktigt att det finns en möjlighet titta på frågor om fastighetsbildning i ett helhetsperspektiv. Genom en helhetssyn kan marken inom ett bebyggelsekvarter utnyttjas på ett både för det allmänna och för enskilda optimalt sätt (SOU 2005:77 s. 572).

Enligt PBL-kommittén är det också nödvändigt att behålla möjligheten att med bindande verkan kunna besluta om fastighetsindelnings- och rättighetsfrågorna, t.ex. för att ge säkerhet åt de enskilda fastighetsägare vars fastighetsbildning aktualiseras i ett senare skede i plangenomförandet. Att med bindande verkan lägga fast fastighetsindelningen är även nödvändigt för att bestämmelserna i nuvarande 6 kap. 31–38 §§ om gatu-kostnader ska kunna tillämpas. När exempelvis ett äldre bebyggelseområde med stora tomter ska förnyas eller förtätas kan det vara svårt att enbart med stöd av detaljplanen bestämma om fastigheter kan delas och hur många nya tomter som kan bildas. Om kommunen tillämpar en fördelningsgrund som bygger på att en viss fast grundavgift tas ut per fastighet, bör den nya fastighetsindelningen läggas fast i en plan för att det ska vara möjligt att slå fast hur många grundavgifter som kan tas ut inom området.

Enligt PBL-kommittén finns det fortfarande ett behov av att i vissa fall kunna påskynda genomförandet genom att medge vissa tvångsåtgärder när det gäller fastighetsindelningen. Det är visserligen inte vanligt att planer genomförs med tvångsåtgärder med en fastighetsplan som grund. Å andra sidan uppstår det då och då situationer där tvångsåtgärder är nödvändiga för att en detaljplan överhuvudtaget ska kunna genomföras. Det gäller sådana åtgärder som går utöver vad som är möjligt att genomföra enligt förrättningslagstiftningen utan stöd av en fastighetsplan.

I förarbetena till plan- och bygglagen (prop. 1985/86:1) angavs att vissa frågor om fastighetssamverkan lämpligen bör prövas i ett planpolitiskt sammanhang. Före plan- och bygglagens tid hade det utvecklats ett system där man skiljde på gemensamhetsanläggningar som ”förutsatts” i en stads- eller byggnadsplan och andra gemensamhetsanläggningar. För den förstnämnda kategorin var praxis att skyddsvillkoren i anläggningslagen ansågs prövade genom detaljplanen. Den andra kategorin av anläggningar skulle prövas fullt ut vid lantmäteriförrättningen. I förarbetena till plan- och bygglagen konstaterades att den nämnda ordningen inte var lämplig, främst eftersom den var otydlig. I stället infördes en annan ordning där det krävs en fastighetsplan för att kunna låsa utformningen av gemensamhetsanläggningar. En gemensamhetsanläggning som enbart behandlas i en detaljplan måste således prövas förutsättningslöst vid en efterföljande förrättning. Den ordning som infördes i och med plan- och

bygglagen tycks ha fungerat tillfredsställande för de fall där det har ansetts nödvändigt att säkerställa inrättandet av en gemensamhetsanläggning redan i planprocessen. Således bör denna möjlighet bibehållas.

Fastighetsplanen används för att kommunen efter genomförandetidens utgång ska kunna lösa in delar av fastigheter som enligt en fastighetsplan ska utgöra en fastighet. Enligt PBL-kommittén har bestämmelsen, så långt man känner till, aldrig tillämpats men enbart dess existens kan ses som ett påtryckningsmedel på fastighetsägarna att genomföra detaljplanens intentioner under genomförandetiden. Behovet av ett sådant påtryckningsmedel är troligen numera tämligen begränsat och just denna egenskap hos fastighetsplanen bör därför i och för sig kunna undvaras. PBL-kommittén har dock funnit att fastighetsplanens rättsverknningar i allt väsentligt fortfarande behövs.

Eftersom det i princip är samma slags frågor som regleras i fastighetsplanen och i detaljplanen – skillnaden är bara preciseringsgraden – har kommittén kommit fram till att det som regleras i en fastighetsplan (fastighetsindelning m.m.) bör kunna regleras i detaljplanen när fastighetsplanen som instrument slopas. Detta överensstämmer med Plan- och byggtredningens slutsatser 1996.

Enligt PBL-kommitténs förslag bör följande slag av bestämmelser få anges i detaljplanen i stället: bestämmelser om ett områdes indelning i fastigheter, bestämmelser om bildande, ändring och upphävande av servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter, bestämmelser om de anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar samt bestämmelser om de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningarna och de utrymmen som ska tas i anspråk för anläggningarna.

Regeringen kan konstatera att i stort sett samma regler gäller beträffande planhandlingar, förfarande och rättsliga effekter för en detaljplan som för en fastighetsplan. Samtidigt är det en fördel om samtliga effekter som en plan innebär för en fastighetsägare redovisas i ett sammanhang, bl.a. för att undvika samordningsproblem. Om bestämmelserna om fastighetsindelning regleras i detaljplan i stället för i fastighetsplan undviker man dubbla förfaranden och samordningsproblem. Regeringen delar därför PBL-kommitténs uppfattning att fastighetsplanen inte längre bör utgöra en särskild planform och att kommunen i stället bör ges en möjlighet att inarbeta motsvarande bestämmelser direkt i en detaljplan.

Att de båda planinstitutet slås samman bör, enligt PBL-kommittén, inte medföra någon skyldighet för kommunen att i detaljplanen meddela bestämmelser om fastighetsindelningen. Tvärtom bör sådana bestämmelser införas endast när det, enligt samma kriterier som i dag, är nödvändigt, dvs. när det behövs för genomförande av en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller om detaljplanens genomförande i andra fall underlättas. I det sammanhanget kan det noteras att enligt gällande rätt (6 kap. 15 §) ska en fastighetsplan antas även när en fastighetsägare begär det och det inte är uppenbart onödigt. Om den bestämmelsen skulle överföras till bestämmelserna om detaljplan skulle alltså en fastighetsägare ha rätt att kräva att vissa bestämmelser tas in i detaljplanen. Som Plan- och byggtredningen konstaterade är detta inte någon lämplig lösning. Den nuvarande bestämmelsen infördes mot bakgrund av bestämmelserna om tomtindelning i 1947 års byggnadslag som krävde indelning i tomter för

nybyggande. Eftersom denna bestämmelse inte längre är tillämplig, bör bestämmelse i nuvarande 6 kap. 15 § inte föras över till den nya lagen.

Som en följd av införandet av möjligheter till bestämmelser om fastighetsindelning bör det även införas möjligheter att lägga till sådana bestämmelser under detaljplanens genomförandetid. Motsvarande möjligheter finns i dag när det gäller fastighetsplan. Ett sådant förslag behandlas i avsnitt 9.7.

Bestämmelser om minsta och största storlek på fastighet m.m.

I den nuvarande plan- och bygglagen finns det bestämmelser om principer för fastighetsindelningen m.m. I nuvarande 5 kap. 7 § regleras vilka bestämmelser som får meddelas i en detaljplan. I första stycket 12 sägs att det i planen får meddelas bestämmelser om ”principerna för fastighetsindelningen och för inrättande av gemensamhetsanläggningar”.

I Boverkets allmänna råd (”Boken om detaljplan och områdesbestämmelser”, 2002, s. 175) anges bland annat att minsta tomtstorlek kan anges som en planbestämmelse av det aktuella slaget. En förhållandevis vanlig bestämmelse är även den s.k. ”entomtsbestämmelsen”, dvs. att ett kvarter (eller del av) ska utgöra en enda fastighet. Något exempel på bestämmelser om principerna för inrättande av gemensamhetsanläggningar finns inte i Boverkets allmänna råd. PBL-kommittén fann att sådana bestämmelser mycket ovanliga. Däremot är det vanligt att utrymmet för en tänkt gemensamhetsanläggning reserveras i planen med beteckningen g. Den bestämmelsen har emellertid sin grund i punkterna 2 och 4 i 5 kap. 7 § första stycket, enligt vilka bestämmelser får meddelas om begränsning av markens bebyggande och om byggnaders placering. Ett s.k. g-område i en detaljplan har således ingen betydelse för bedömningen av om en gemensamhetsanläggning ska inrättas eller hur den ska utformas. Beteckningen g innebär endast att utrymmet i fråga inte får bebyggas eller på annat sätt användas så att det hindrar inrättandet av en gemensamhetsanläggning.

Enligt PBL-kommittén bör de nuvarande bestämmelserna i 5 kap. 7 § första stycket 12 plan- och bygglagen om principer för fastighetsindelningen i detaljplan slopas eftersom de är oklara och svårtolkade. Enligt kommittén är dessa reglers syfte ofta att reglera exploateringsgraden vilket lämpligen bör kunna uttryckas på ett mer direkt sätt i planbestämmelserna. Flera remissinstanser menar dock att möjligheten att kunna bestämma principer för fastighetsindelningen bör kvarstå.

Regeringen gör bedömningen att syftet med nuvarande möjlighet att reglera principerna för fastighetsindelningen bör finnas kvar. För att tydligare få fram syftet bör bestämmelsen dock omformuleras. I stället för att tala om principer för fastighetsindelningen bör bestämmelsen utformas så att kommunen kan bestämma största och minsta storlek på fastigheterna inom planen. En sådan möjlighet bör kunna svara mot det behov som i dag fylls av bestämmelsen om principerna för fastighetsindelningen.

Enligt nuvarande bestämmelser finns en möjlighet för kommunen att i detaljplanen reglera principer för inrättande av gemensamhetsanläggningar. Även denna möjlighet bör behållas men omformuleras på så sätt att kommunen ges en möjlighet att bestämma markreservat för gemensamhetsanläggningar. Genom att tala om markreservat knyts bestämmel-

serna i det föreslagna nya 4 kap. bättre till bestämmelserna om ersättning i de föreslagna nya 14 kap.

Förslaget att slopa fastighetsplaneinstitutet föranleder ändringar i bestämmelserna om detaljplanens innehåll, men framförallt ändringar i bestämmelserna om genomförandet av detaljplaner. Förslaget medför vidare följdändringar i andra lagar som exempelvis anläggningslagen och fastighetsbildningslagen, se avsnitt 26.

10.5 Övriga nya regleringsmöjligheter i en detaljplan

Regeringens förslag: Det införs en möjlighet att i detaljplanen bestämma markreservat för anordningar för elektroniska kommunikationsnät. Det ska inte längre krävas särskilda skäl med hänsyn till bostadsförsörjningen eller miljön för att kommunen i en detaljplan vid behov ska få bestämma byggandets minsta omfattning över och under markytan.

Det tydliggörs att kommunen i en detaljplan ska kunna reglera skyddsåtgärder för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion. Vidare införs möjligheter för kommunen att i detaljplanen bestämma att bygglov inte får ges till åtgärder som innebär en väsentlig ändring av markens användning förrän en skydds- eller säkerhetsanläggning har genomförts på tomtens, om markens lämplighet för byggande kan säkerställas med det.

PBL-kommitténs förslag stämmer överens med regeringens förslag i den del som gäller möjligheten att införa bestämmelser om villkor för bygglov och ändringen att ta bort kravet på särskilda skäl vid bestämmande av byggandets minsta omfattning över och under markytan. Kommittén föreslog emellertid även en ny struktur av bestämmelserna med en tydligare uppdelning mellan obligatoriska och frivilliga planbestämmelser i syfte att ge ett mer uttryckligt stöd för enkla och mindre detaljerade detaljplaner.

Klimat- och sårbarhetsutredningens bedömning ligger i linje med regeringens förslag i den del som avser reglering av skyddsåtgärder för att förhindra eller minska risken för översvämningar, ras, skred och erosion. Utredningen lämnade inget konkret förslag till utformning av en sådan bestämmelse.

Bredbandsutredningens bedömning överensstämmer i huvudsak med regeringens. Utredningen konstaterade bl.a. att de kommunala IT-infrastrukturprogrammen och den kartläggning och planering som gäller IT-infrastruktur inte är samordnad med eller införlivad i planeringsprocesserna och föreslog en analys av åtgärder för att det planmässiga behovet av IT-infrastruktur ska kunna tillgodoses i kommunernas översiktsplanering och detaljplaneläggning.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer delvis med regeringens.

Remissinstanserna: Flera remissinstanser har kommenterat PBL-kommitténs förslag till en ny indelning med tydliga kategorier för olika typer av regleringsmöjligheter, och i princip tillstyrkt inriktningen mot enklare och mer öppna detaljplaner, samtidigt som även invändningar har fram-

förts. En uppfattning är att enklare detaljplaner medför osäkerhet om planens genomförande. *Boverket* och *Lantmäteriet* har anfört att förslaget konsekvenser är oklara och behöver förtydligas. *Göteborgs kommun*, *Föreningen för Sveriges Byggnadsinspektörer* samt *Sveriges Lantmätareförening* m.fl. har pekat på oklarheter och risker med förslaget, framförallt när det gäller konsekvenserna av förskjutningar mot bygglovet och gränssnittet mellan detaljplan och bygglov. Invändningar har också framförts mot vissa oklarheter när det gäller förslaget att i detaljplanen kunna införa bestämmelser om villkor för lov innan en skydds- eller säkerhetsanläggning har uppförts på tomten. Enligt bl.a. *Boverket*, *Statens räddningsverk* och *Länsstyrelsen i Östergötlands län* omfattar sådana åtgärder ofta inte bara kvartersmark (den tomt som ska bebyggas) utan också allmän platsmark. Om kommunen inte har huvudmannaskapet för en allmän plats, regleras ansvaret för platsmarken ofta genom bildandet av en gemensamhetsanläggning, vilket innebär att villkoret skulle kunna omfatta åtgärder på mark som den enskilde byggherren (markägaren eller exploatören) inte själv råder över.

I fråga om Klimat- och sårbarhetsutredningens bedömning har *Räddningsverket* anfört att bedömningen är riktig och konstaterat att en ändring i enlighet med bedömningen även skulle gynna andra säkerhetshöjande åtgärder utöver de som behövs för att förebygga naturolyckor. *Boverket* är positivt till utredningens ambition om en översyn av plan- och bygglagstiftningen för att anpassa samhället till klimatförändringar, men har anfört att enbart ändringar i plan- och bygglagen inte är tillräckliga. *Boverket* anser att utredningens idéer om att villkora genomförandet av åtgärder bör tas upp i ett bredare perspektiv. Att med stöd av plan- och bygglagen ge kommunen en rätt att genomföra åtgärder på annans mark är tveksamt, enligt *Boverket*. Även *Sundsvalls kommun* delar bedömningen att ökad hänsyn behöver tas till konsekvenserna av klimatförändringarna i översikts- och detaljplaneringen liksom vid planering av infrastruktur och att plan- och bygglagen bör kompletteras för att ge ökade möjligheter för detta.

Bredbandsutredningens bedömning i fråga om den fysiska planeringen delas av bl.a. *Post- och telestyrelsen*, *Region Dalarna* samt *Lantbrukarnas riksförbund*. Även länsstyrelsernas samarbetsprojekt *Länssamverkan Bredband* (med säte vid Länsstyrelsen i Uppsala län) och *Sveriges Kommuner och Landsting* har förordat en förändring i enlighet med bedömningen.

I svaren på lagtextpromemorian har flera remissinstanser kommenterat förslaget att införa en möjlighet att i en detaljplan reglera krav på säkerhetshöjande åtgärder. *Räddningsverket* har anfört att förslaget är positivt och även skulle gynna andra säkerhetshöjande åtgärder utöver de som behövs för att förebygga naturolyckor. *Boverket* har dock ifrågasatt hur förslaget att reglera krav på skyddsåtgärder ska kunna tillämpas, eftersom några åtgärder inte kan tvingas fram genom planbestämmelser. Enligt *Boverket* är förslaget om ökade möjligheter att besluta om villkor tillräckligt för att ställa sådana krav som avses. Också *Sveriges Kommuner och Landsting* har anfört att de kompletteringar som föreslås i 2 kap. samt förslaget om planbestämmelser med säkerhetshöjande åtgärder som villkor för att lämna bygglov är tillräckliga för att kommunerna ska ta ett ökat ansvar för klimatanpassning i sin fysiska planering.

Boverket, Lantmäteriet och Kungl. Tekniska Högskolan har framfört invändningar mot förslaget att komplettera den uppräkningslista av anläggningar som finns i nuvarande 5 kap. 8 § 1 samt anfört följande. Bestämmelserna medger att kommunen i en detaljplan kan bestämma att bygglov inte ska ges till en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning förrän en viss trafik-, vatten-, avlopps- eller energianläggning som kommunen inte ska vara huvudman för har kommit till stånd. Det skulle innebära en ny, och inte godtagbar, princip om också uppförandet av anläggningar för el, avfallshantering, telekommunikation eller annan informationsteknik samt annan samhällsservice som kommunen inte ska vara huvudman för ska kunna villkoras genom en planbestämmelse. Förslaget innebär att möjligheterna att i en detaljplan besluta om villkor för bygglov utvidgas avsevärt och att bestämmelserna får en annan karaktär. Alla villkor som ställs i den aktuella paragrafen måste vara av det slaget att de kan åtgärdas av berörda fastighetsägare själva – antingen genom en egen direkt insats eller genom att ansöka om ett förrättningsförfarande. Om syftet med ändringen är att bygglov ska vara beroende av att området försörjs utifrån med de nämnda ändamålen, har regleringen gått för långt, eftersom detta står helt utanför fastighetsägarnas kontroll. Särskilt oklart blir det med tillägget ”annan samhällsservice som kommunen inte ska vara huvudman för”.

Skälen för regeringens förslag

Allmänt om obligatoriska och frivilliga planbestämmelser

PBL-kommittén har föreslagit en ny indelning av bestämmelserna om obligatoriska och frivilliga planbestämmelser i syfte att ge ett mer uttryckligt stöd för små detaljerade detaljplaner. En detaljplan bör så gott som uttömmande behandla frågor som rör mark- och vattenanvändning och byggandets omfattning, dvs. byggrätterna, men även kunna reglera frågor som rör byggnaders utformning i de fall det behövs för att tydliggöra bebyggelsens karaktär och struktur. Kommitténs förslag syftar till att tydliggöra att vissa frågor som rör byggnaders utformning kan regleras senare, dvs. vid bygglovet eller genom en ändring eller komplettering av detaljplanen under genomförandetiden. Remissinstanserna är delade i sin uppfattning om kommitténs förslag.

Regeringen anser i likhet med PBL-kommittén att de nuvarande bestämmelserna med obligatoriska och frivilliga regleringsmöjligheter är lämpliga och bör behållas. Ett genomförande av PBL-kommitténs förslag att göra en ny indelning av olika kategorier av bestämmelser kan dock leda till oklarheter vid bygglovsprövningen och sammantaget leda till mer långdragna beslutsprocesser. I stället bör de möjligheter till flexibla detaljplaner som de nuvarande bestämmelserna ger fortsätta att gälla. Av förarbetena kan man finna ledning i fråga om möjligheter och begränsningar för tillämpningen (prop. 1985/86:1 s. 166 f.). Departementschefen ansåg att en flexibel detaljplan som exempelvis anger användningen och exploateringsrätten för olika delområden kan vara tillräcklig för att ett meningsfullt deltagande från allmänheten ska kunna ske, så länge bebyggelsens avsedda karaktär tydligt framgår. Samtidigt konstaterades att planområdets förhållande till befintlig bebyggelse och graden av omgiv-

ningspåverkan ofta avgör behovet av inflytande för sakägare och andra intressenter. Möjligheten att schematiskt redovisa byggrätten borde därför användas endast då förhållandena i det enskilda fallet medger att så sker med hänsyn till sakägarnas och övriga intressenters intressen.

I avsnitt 15.9 behandlas detaljplanens betydelse vid bygglovsprövningen, särskilt när det gäller möjligheterna till små avvikelser.

Reglering av skydds- och säkerhetsåtgärder med anledning av klimatförändringarna

I sitt betänkande ”Sverige inför klimatförändringar” (SOU 2007:60) har Klimat- och sårbarhetsutredningen bedömt att kommunerna har ett stort ansvar för att anpassa den fysiska planeringen så att risker för naturolyckor minskas och förebyggs. Enligt utredningen bör plan- och bygglagen kompletteras så att det blir tydligt att ras- och skredrisker ska beaktas vid lokalisering av bebyggelse samt att det införs en möjlighet att i detaljplanen ställa krav på säkerhetshöjande och skadeförebyggande åtgärder för att bygglov ska kunna beviljas. Vidare finns resonemang om att kommunen bör ges en rätt att vidta åtgärder på annans mark med stor betydelse för att skydda omgivande bebyggelse från naturolyckor. Utredningen lämnade dock inte något författningsförslag i dessa delar.

Regeringen anser i likhet med Klimat- och sårbarhetsutredningen att det är angeläget att på ett bättre sätt integrera ett förebyggande klimatanpassningsarbete i den fysiska planeringen och att åtgärder för klimatanpassning också bör behandlas både i samband med upprättandet av detaljplan och vid bygglovsprövningen.

Med de ändringar i plan- och bygglagen som trädde i kraft den 1 januari 2008 tydliggjordes att planläggning och lokalisering ska ske med hänsyn till risker för olyckor, översvämningar och erosion, liksom att länsstyrelsen har en uttrycklig skyldighet att bevaka att så sker vid både översiktsplanering och detaljplanläggning. I avsnitt 8 redovisas förslag till ändringar i bestämmelserna om allmänna och enskilda intressen som innebär att miljö- och klimataspekter ska beaktas vid planläggning enligt plan- och bygglagen.

Sammantaget bör dessa bestämmelser utgöra en god grund när kommunerna ska ta ställning till klimatrelaterade frågor i den fysiska planeringen på olika nivåer. Kommunerna och länsstyrelserna kommer dock att behöva stöd i sitt arbete med dessa frågor. Detta bör i första hand ske genom metod- och kompetensutveckling samt genom rådgivning. Boverket har på regeringens uppdrag redovisat exempel och metoder för hur planering och byggande kan anpassas för att förebygga, undvika och minimera negativa effekter av klimatförändringar (rapporten ”Bygg för morgondagens klimat”, Boverket, maj 2009). Där har Boverket framhållit att klimatfrågorna främst bör hanteras i den översiktliga planeringen, men att även detaljplanen är ett viktigt instrument för att förebygga och motverka negativa effekter av klimatförändringarna. Nuvarande bestämmelser ger stöd för att bestämma vissa säkerhetsåtgärder med koppling till kraven på säkerhet och hälsa.

Regeringen delar bedömningen att de möjligheterna i de nuvarande bestämmelserna om detaljplan i 5 kap. plan- och bygglagen inte ger ett tillräckligt tydligt stöd för att garantera genomförandet av erforderliga

säkerhetshöjande och skadeförebyggande åtgärder, som i vissa fall kan vara en förutsättning för att ett markområde ska kunna bebyggas. I bestämmelserna bör därför göras tydligt att kommunen i detaljplanen får bestämma om skyddsåtgärder för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion. I enlighet med PBL-kommitténs förslag bör det därför införas bestämmelser som ger möjlighet för kommunen att i detaljplanen ange att bygglov inte får ges förrän en viss skydds- eller säkerhetsanläggning på tomten har genomförts. En förutsättning för att det i en detaljplan ska gå att medge bebyggelse under sådana villkor bör dock vara att det redan vid planläggningen kan visas att marken med den föreslagna skydds- eller säkerhetsanläggningen är lämplig att bebygga. Vidare förutsätts att de villkorade åtgärderna är så preciserade och effektbeskrivna att det står klart att de är genomförbara.

Reglering av anordningar för elektroniska kommunikationsnät

Som konstaterats i avsnitt 8 finns det starka skäl för att förbättra samordningen mellan den planering som bedrivs för IT-infrastruktur och den kommunala planeringen enligt plan- och bygglagen. De nuvarande bestämmelserna i plan- och bygglagen saknar såväl grundläggande krav på hänsyn till IT-infrastruktur som uttryckliga möjligheter att i en detaljplan säkerställa markreservat för detta ändamål. Ett förslag om att i 2 kap. i den föreslagna nya lagen införa ett krav på hänsyn till elektroniska kommunikationer har därför presenterats. De grundläggande bestämmelserna bör följas upp med bestämmelser som reglerar detaljplanens innehåll.

I lagtextpromemorian föreslogs en ändring som medger att kommunen i en detaljplan kan bestämma att bygglov inte ska ges till en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning förrän en viss trafik-, avfalls-, vatten-, avlopps- eller energianläggning som kommunen inte ska vara huvudman för har kommit till stånd. Förslaget innebär att även anläggningar för bl.a. telekommunikation och annan informationsteknik skulle omfattas av bestämmelserna.

Regeringen delar remissinstansernas bedömning att förslaget i lagtextpromemorian är olämpligt och inte skulle utgöra en ändamålsenlig reglering av elektroniska kommunikationer i detaljplaner. Som bl.a. Lantmäteriet och Boverket har betonat riktar sig villkoren till enskilda fastighetsägare och fungerar i bestämmelsen som ett slags nybyggnadsförbud i avvakten på en utbyggnad av infrastruktur. Bestämmelserna är i huvudsak aktuella i områden med fritidsbebyggelse, där kommunen inte ska vara huvudman och måste därför vara av sådant slag att de ska kunna genomföras av de berörda fastighetsägarna i ett planområde. När det gäller anläggningar för el, avfallshantering, telekommunikation eller annan informationsteknik samt annan samhällsservice saknas normalt möjligheter för enskilda fastighetsägare att uppföra sådana anläggningar.

I stället bör det införas uttryckliga möjligheter för kommunen att i detaljplanen reservera mark för anordningar för elektroniska kommunikationer. Med stöd av en sådan bestämmelse får kommunen, i likhet med vad som gäller för trafik-, väg- och energianläggningar samt andra ledningar för allmänt ändamål bestämma markreservat på kvartersmark för elektroniska kommunikationer. En motsvarande regleringsmöjlighet för allmänna platser följer av förslaget till bestämmelser i 4 kap. 5 §, som

anger att användningen och utformningen av allmänna platser för vilka kommunen är huvudman för *ska* bestämmas. Enligt förslaget till bestämmelser i 4 kap. 8 § *får* sådana bestämmelser även anges för sådana allmänna platser som kommunen inte ska vara huvudman för.

Regeringen avser att ge Boverket i uppdrag att utveckla metoder för hänsynstagande till IT-infrastuktur vid tillämpning av plan- och bygglagen.

Reglering av byggandets minsta omfattning över och under markytan

Nuvarande bestämmelser medger att kommunen i en detaljplan får reglera dels den största omfattning i vilken byggande över och under markytan får ske, dels – om det finns särskilda skäl med hänsyn till bostadsförsörjningen eller miljön – även den minsta omfattning i vilken byggandet får ske.

Som PBL-kommittén har funnit, finns det inte något behov av att sätta upp begränsande kriterier för denna regleringsmöjlighet. Man kan utgå ifrån att alla frivilliga regleringsmöjligheter används endast om det finns skäl för dem. Därför bör förbehållet ”med hänsyn till bostadsförsörjningen eller miljön” tas bort också när det gäller möjligheten att införa bestämmelser om byggandets minsta omfattning över och under mark. Däremot finns det skäl att i lagtexten markera en viss restriktiv syn på användandet av planbestämmelser som reglerar såväl byggandets omfattning som den närmare användningen av byggnader. Detsamma gäller möjligheterna att reglera andelen lägenheter av olika slag och lägenheternas storlek. Därför bör det av lagtexten framgå att kommunens möjlighet att bestämma byggandets omfattning, byggnaders användning samt, i fråga om bostadsbyggnader, andelen lägenheter av olika slag och lägenheternas storlek endast gäller om det finns behov av sådana bestämmelser.

10.6 Detaljplanens omfattning och utformning

Regeringens förslag: Kravet på att detaljplanebestämmelser ska redovisas i en särskild handling skild från plankartan tas bort. Om det behövs för att planen ska bli tydlig, får bestämmelser om fastighetsindelning m.m. redovisas på en särskild plankarta.

I planbeskrivningen ska de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser redovisas.

Det nuvarande kravet på att genomförandet av en detaljplan ska redovisas i en särskild handling (genomförandebeskrivning) skild från planbeskrivningen tas bort. I stället införs ett krav på att planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av hur planen är avsedd att genomföras. Den redovisningen ska innehålla de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt de konsekvenser som dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

I bestämmelserna om reglering med detaljplan förtydligas vilka bestämmelser i 6 kap. miljöbalken som är tillämpliga när det gäller innehållet i en miljökonsekvensbeskrivning, om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan.

Kravet på en miljökonsekvensbeskrivning som är särskilt upprättat för ett detaljplaneärende tas bort för de fall då detaljplanen enbart gäller en verksamhet som har tillståndsprövats eller ska tillståndsprövas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken eller enbart gäller åtgärder som har prövats eller ska prövas genom upprättande och fastställande av en arbetsplan enligt väglagen (1971:948) eller en järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg och miljökonsekvensbeskrivningen i det ärendet återges i och är aktuell för detaljplaneärendet.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer i sak med regeringens. Kommittén föreslog inga förändringar av dispositionen av bestämmelserna om miljökonsekvensbeskrivningar.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Remissinstanserna: En majoritet av de instanser som har kommenterat PBL-kommitténs förslag om nyanserade krav på detaljplanens handlingar har tillstyrkt förslaget. Några kommuner, bl.a. *Marks* och *Sundsvalls kommuner*, har dock anfört att planbeskrivningens betydelse vid bygglovsprövningen bör tydliggöras. Flertalet av remissinstanserna, bl.a. *Stockholms tingsrätt*, *Växjö tingsrätt*, *Länsstyrelsen i Stockholms län*, *Lantmäteriet*, *Sveriges Lantmätareförening*, *Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer* och *Byggherreforum* har tillstyrkt förslaget att ta bort kravet på att genomförandebeskrivningen ska utgöra en särskild handling. *Härjedalens*, *Luleå*, *Mjölby*, *Mölnbals*, *Ragunda*, *Sandvikens*, *Skeldefieå*, *Svenljunga*, *Södertälje*, *Tranemo* och *Trollhättans kommuner* m.fl. har tillstyrkt att genomförandebeskrivningen inte behöver utgöras av en

särskild handling. *Boverket* delar kommitténs uppfattning att genomförandeåtgärderna bör ges ett större utrymme vid utformningen av detaljplanen och dess handlingar. Flera remissinstanser har anfört att det är bra om innehållet i genomförandebeskrivningen redovisas i anslutning till planbestämmelserna. *Landskrona*, *Linköpings* och *Skövde kommuner* har avstyrkt förslaget och anfört att det leder till mindre tydlighet.

Remissinstansernas synpunkter på PBL-kommitténs förslag att avstå från att ta fram en särskild miljökonsekvensbeskrivning i de ärenden där planläggningen är begränsad till en verksamhet som har tillståndsprövats enligt miljöbalken redovisas i avsnitt 11.4.

Förslaget om att planförslagets konsekvenser för enskilda fastighetsägare och andra som berörs av förslaget bör beskrivas i planbeskrivningen har tillstyrkts av flera remissinstanser, bl.a. *Växjö tingsrätt*, *länsstyrelserna i Hallands* och *Kronobergs län* samt *Borlänge*, *Botkyrka*, *Mjölby* och *Solna kommuner* som anfört att det är bra att rättsliga och ekonomiska konsekvenser tydliggörs tidigt. Enligt *Eksjö kommun* bör det dock preciseras i lagen vilka konsekvenser som måste redovisas, annars riskerar det att uppstå svårtolkade tvistefrågor och förväntningar om onödigt omfattande planhandlingar. Flera remissinstanser, bl.a. *Boverket*, *länsstyrelserna i Hallands* och *Jönköpings län* samt *Solna kommun* har anfört att det är bra att plangenomförandeåtgärderna behandlas tidigt i planprocessen och, om möjligt, redovisas redan vid samrådet. Flera instanser har anfört att som ett led i strävandena att tidigt fånga upp synpunkter är det bra att genomförandebeskrivningen tydligare redovisar konsekvenserna av detaljplanen för berörda sakägare. Några har anfört att förslaget kan innebära att organisationen kring planhanteringen kan behöva förändras och att flera kan behöva komma in i planarbetet i ett tidigare skede. *Länsstyrelsen i Kronobergs län* har anfört att man bör skilja på konsekvensbeskrivningar och beskrivningar av hur planen genomförs. *Botkyrka kommun* har anfört att det är positivt att beskriva konsekvenserna inte bara för de befintliga fastighetsägarna utan även för dem som kommer att bo och vistas inom planområdet samt att de föreslagna ändringar innebär att kommunens exploaterings- och genomförandeorganisation måste komma in i planarbetet i ett tidigare skede. *Handikappförbunden* har anfört att kommittén borde ha prövat möjligheten att införa krav på konsekvensbeskrivningar när det gäller villkoren för personer med funktionshinder samt att ett alternativ är att låta tillgänglighet och användbarhet ingå i genomförandebeskrivningen. Ett par remissinstanser bl.a. *Länsstyrelsen i Kronobergs län*, har föreslagit att inte bara gestaltungsfrågor tas upp i genomförandebeskrivningen utan även att bygglovsprocessen bör beskrivas som en del av plangenomförandet. Flera remissinstanser har anfört att tillgänglig datorteknik bör användas i större utsträckning och att utredningen inte har behandlat denna fråga tillräckligt.

Konkurrensverket har anfört att det bör framgå direkt av lagtexten att hänsyn till konkurrensen ska tas vid beslut enligt plan- och bygglagen och kommunerna bör bättre analysera vilka effekter det får när konkurrensen ökar (s.k. konkurrenskonsekvensbeskrivningar).

Ett par remissinstanser, bl.a. *Länsstyrelsen i Jönköpings län*, har anfört att det inte finns några egentliga sanktionsmöjligheter om en genomförandebeskrivning inte uppfyller de krav som anges i utredningen och att

det därför kan ifrågasättas om det i praktiken kommer att bli någon större förändring jämfört med nuvarande regler.

När det gäller lagtextpromemorians förslag har *Lantmäteriet* anfört att bestämmelserna om planhandlingarna bör utformas så att särskilda plankartor får upprättas i alla situationer där tydligheten så kräver, bl.a. med hänsyn till upprättande av detaljplaner för tredimensionell fastighetsindelning samt att bestämmelserna om planbeskrivningen bör formuleras så att de öppnar för en redovisning av flera lämpliga och möjliga genomföranden. Ett par instanser, bl.a. *Länsstyrelsen i Stockholms län*, har påpekat att bestämmelserna om strandskydd har fallit bort i bestämmelserna om planbeskrivningens innehåll.

När det gäller lagtextpromemorians förslag om att genomförandebeskrivningen ska redovisas i planbeskrivningen och att även konsekvenser av förslaget ska redovisas i planbeskrivningen har *Lantmäteriet* påpekat dels att PBL-kommittén föreslog att genomförandebeskrivningen till en detaljplan skulle kompletteras med en fastighetskonsekvensbeskrivning, dels att den punkten bör uttryckas som ”hur planen kan genomföras”. *Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer* och *Göteborgs kommun* har anfört att lagtexten inte bör ställa krav på att genomförandebeskrivningen ska vara en del av planbeskrivningen eftersom det skulle innebära förändrade ansvarsområden och arbetsrutiner.

Länsstyrelserna i Skåne och *Stockholms län* samt *Stockholms kommun* har framfört att planbeskrivningen bör innehålla kommunens ställningstagande och motivering i frågan om betydande miljöpåverkan och att en sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen bör räcka. *Stockholms länstrafik* har anfört att om planbeskrivningen även ska redovisa konsekvenserna för berörda sakägare så är det positivt att det i detaljplanen ställs högre krav på att tydliggöra konsekvenser för kollektivtrafiken i området. *Naturvårdsverket* och *Länsstyrelsen i Stockholms län* har ifrågasatt förslaget att enbart hänvisa till specifika bestämmelser i miljöbalken. *Naturvårdsverket* har föreslagit att den nuvarande, mer generella och breda hänvisningen till 6 kap. miljöbalken behålls. *Länsstyrelsen i Skåne län* har tillstyrkt att miljökonsekvensbeskrivningar från tillståndsprövningar enligt 9 kap. 6 § miljöbalken eller från ärenden om upprättande av en arbetsplan enligt väglagen eller en järnvägsplan enligt lagen om byggande av järnväg används i ett identiskt ärende enligt plan- och bygglagen.

Skälen för regeringens förslag

Bestämmelser om planhandlingar

Bestämmelserna i den nuvarande plan- och bygglagen förutsätter att detaljplanen normalt består av fyra handlingar – plankartan, planbestämmelserna, planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen. Bestämmelserna utesluter dock inte att antingen plankartan eller bestämmelserna utesluts om innehållet i planen ändå framgår tydligt. Ofta redovisas planbestämmelser direkt på plankartan, vilket kan öka läsbarheten och förståelsen av planen. I de fall detaljplanen endast består av en handling medger plan- och bygglagen att planbeskrivningen redovisas på denna. Där emot medges inte att den särskilda genomförandebeskrivningen kan redovisas på motsvarande sätt. Den ska alltid utgöra en särskild handling.

Enligt PBL-kommittén bör lagstiftningen inte i detalj reglera hur olika planhandlingar tekniskt ska utformas, utan att kommunen bör ges större frihet att redovisa planens olika delar på det sätt som är lämpligt i olika plansituationer, så länge den avsedda regleringen av bebyggelsen och miljön i övrigt tydligt framgår.

Regeringen delar kommitténs uppfattning. Det nuvarande kravet på att bestämmelser och karta ska vara särskilda handlingar bör slopas. Kravet på att genomförandebeskrivningen ska utgöra en särskild handling bör också slopas. I avsnitt 10.4 presenteras förslaget att också fastighetsplanen slopas som planform och att fastighetsplanebestämmelser i stället får regleras i detaljplanen. Vid utformningen av detaljplanen bör det vara möjligt att, om kommunen tycker att det behövs, redovisa fastighetsindelningsfrågorna på en särskild plankarta.

Bestämmelser om planbeskrivningens innehåll

Enligt de nuvarande bestämmelserna ska det till detaljplanen fogas en sådan planbeskrivning som anges i 5 kap. 26 § plan- och bygglagen. Om detaljplanen består av endast en handling, får dock planbeskrivningen redovisas i den handlingen enligt 5 kap. 10 §. I planbeskrivningen ska man, enligt 5 kap. 26 §, redovisa planeringsförutsättningarna, planens syfte och skälen för planens utformning samt de överväganden som legat till grund för omfattningen av kravet på bygglov inom planområdet. Beskrivningen ska åtföljas av illustrationsmaterial, om det inte är uppenbart onödigt. Om planförslaget avviker från översiktsplanen ska avvikelserna och skälen för avvikelserna redovisas i beskrivningen.

I PBL-kommitténs arbete kom det fram att planbeskrivningen ibland alltför knapphändigt redovisar skälen för planens utformning, såväl när det gäller enskilda planbestämmelser som den detaljeringsgrad som valts. Ofta saknas det i planbeskrivningen en tydlig redovisning av i vilken utsträckning planförslaget har ändrats för att tillgodose synpunkter från sektorsföreträdare, enskilda intressenter och en bredare allmänhet. En grundläggande invändning, som bl.a. har visats i studier av hur miljökonsekvensbeskrivningar har hanterats i detaljplanläggningen, gäller bristen på tydliga överväganden i planbeskrivningen med anledning av olika åtgärder för att förebygga miljöproblem eller för att åstadkomma en totalt sett god livsmiljö.

Planbeskrivningen fyller en viktig funktion för att tolka och förstå planen och dess innebörd. Det är därför angeläget att planbeskrivningen tydligt redovisar de överväganden som har gjorts under planarbetet, exempelvis med hänsyn till synpunkter under processen eller, i förekommande fall, mot bakgrund av slutsatser och förslag till åtgärder som kan följa av miljökonsekvensbeskrivningen. De nuvarande bestämmelserna om planbeskrivningens innehåll är inte entydiga i bl.a. frågan om huruvida en miljöbedömning eller en miljökonsekvensbeskrivning behöver inkluderas. Detta försvårar naturligtvis tillämpningen.

Bestämmelserna om planbeskrivningens innehåll bör göras tydligare. I planbeskrivningen bör man redovisa planeringsförutsättningarna, planens syfte, hur planen är avsedd att genomföras, de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intres-

sen och planens konsekvenser samt, om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för det.

Planbeskrivningen bör vidare innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen. Som några remissinstanser har påpekat fyller planbeskrivningen en viktig funktion som stöd för tolkningen av planen vid bygglovsprövningen liksom vid prövningen enligt andra lagar. Denna funktion behöver dock inte uttryckas i lagtexten.

Även i de fall en miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats bör kommunens ställningstagande när det gäller planens miljöpåverkan redovisas som en del av planens konsekvenser. När en särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättas bör den finnas tillsammans med planbeskrivningen samtidigt som det bör göras tydligt på vilket sätt miljökonsekvensbeskrivningen har påverkat planens utformning. Bestämmelserna bör, i likhet med i dag, göra det möjligt att låta miljökonsekvensbeskrivningen utgöra en del av planbeskrivningen.

Som en konsekvens av de tydligare och mer generellt utformade kraven på planbeskrivningens innehåll behövs inte de bestämmelser som innebär krav på att överväganden som har legat till grund för omfattningen av kravet på bygglov inom planområdet särskilt ska redovisas i planbeskrivningen. De bestämmelserna bör tas bort. Detsamma gäller den nyligen införda specialbestämmelsen om att skälen för ett beslut om upphävande av strandskydd ska redovisas i planbeskrivningen. Dessa krav får anses omfattas av den nya utformningen av bestämmelsen.

Redovisning av planens genomförande

Enligt de nuvarande bestämmelserna ska det till detaljplanen fogas en sådan genomförandebeskrivning som anges i 6 kap. 1 § plan- och bygglagen. I genomförandebeskrivningen, som enligt ett uttryckligt krav i 6 kap. 1 § ska utgöra en särskild handling, ska man redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett samordnat och även i övrigt ändamålsenligt genomförande av planen.

PBL-kommittén har konstaterat att beskrivningarna av genomförandet av detaljplaner många gånger är ofullständiga eller saknas helt, trots ambitionen vid lagens införande att stärka plangenomförandefrågornas betydelse i planprocessen. Ofullständigheten kan avse att de rättsliga och ekonomiska konsekvenserna av detaljplanen inte redovisas i tillräcklig omfattning. Genomförandebeskrivningen har således, under de mer än 20 år den har varit i bruk, inte använts på det sätt som var tänkt när bestämmelserna infördes. Resultatet blir därmed dels sämre lösningar i ett planläggningsperspektiv, dels planer som är svårare eller mer kostsamma att genomföra.

Regeringen anser i likhet med kommittén och ett stort antal remissinstanser att det finns ett behov av att stärka kopplingen mellan frågorna om genomförande och den kommunala planeringen och att förbättra förutsättningarna för att genomförandefrågorna beaktas tidigt i planläggningsprocessen. Genomförandefrågorna har åtminstone i detta avseende likheter med frågorna om miljökonsekvensbeskrivning. Grundtanken är alltså att den kunskap som successivt växer fram i arbetet med att redovisa genomförandefrågorna bör integreras i planprocessen. Därigenom

kan genomförandefrågorna ge stöd för debatt, utbyte av information och utveckling av planförslaget samt tidigt tydliggöra följderna så att själva planutformningen kan påverkas. Redovisningen bör givetvis vara så enkel och begriplig som möjligt för fastighetsägare och allmänheten. Arbetet med genomförandefrågorna bör fördjupas successivt med fokusering på det alternativ som föreslås bli förverkligat. Detta innebär att beskrivningen oftast inte kan vara fullständig redan vid samrådet. Sådana frågor som redan är klarlagda genom översiktliga ställningstaganden – det kan t.ex. handla om principer för huvudmannaskap – bör lämpligen anges.

Vidare bör beskrivningen inför samrådet innehålla de viktigaste åtgärderna och konsekvenserna för fastighetsägare och andra – i vissa fall genom angivande av olika tänkbara alternativ.

Eftersom det har visat sig att genomförandebeskrivningarna ofta är svåra att förstå och att de inte i tillräcklig grad redovisar de rättsliga och ekonomiska konsekvenserna av detaljplanen, bör dock lagen kompletteras med bestämmelser som gör tydligt att det inte enbart är åtgärder för genomförandet som ska redovisas, utan även konsekvenserna för berörda fastighetsägare. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bl.a. huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar, förvaltning, ersättningsfrågor, kostnader och byggande. Regeringen gör bedömningen att lagtexten bör kompletteras med ett krav på att planens konsekvenser för fastighetsägare och andra berörda ska redovisas. För att en sådan lagändring ska bli effektiv måste den dock följas upp med nya riktlinjer för hur beskrivningen bör utformas i olika konkreta situationer.

Det nuvarande kravet på att genomförandefrågorna ska redovisas i en särskild handling skild från planbeskrivningen, en s.k. genomförandebeskrivning, bör slopas. Frågan om huruvida genomförandefrågorna ska redovisas i en särskild handling har diskuterats ända sedan genomförandebeskrivningen infördes i samband med plan- och bygglagens tillkomst. I förarbetena angavs att ambitionen bakom detta förslag var att höja genomförandebeskrivningens status (prop. 1985/86:1 s. 202).

För att på bästa sätt stärka kopplingen mellan genomförandefrågorna och det övriga planläggningsarbetet bör frågan om hur en plan är avsedd att genomföras i stället redovisas i planbeskrivningen. På detta sätt kommer genomförandefrågorna automatiskt att tas upp redan i samband med samrådet av planförslaget och sedan följa planförslaget genom hela planläggningsprocessen. Mot bakgrund av nuvarande erfarenheter torde den önskade statushöjningen åstadkommas bättre med en sådan ändring. Det väsentliga får anses vara hur genomförandefrågorna behandlas och inte om de behandlas i en separat handling eller inte. För att en sådan ändring ska få ett så effektivt genomförande som möjligt behöver det följas upp med nya riktlinjer för hur genomförandefrågorna bör beskrivas i planbeskrivningen i olika konkreta situationer.

Redovisning av planens miljökonsekvenser

Bestämmelser om miljökonsekvensbeskrivningar i plan- och bygglagen infördes första gången 1994 med anledning MKB-direktivet (rådets direktiv 85/337/EEG av den 27 juni 1985 om bedömning av inverkan på

miljön av vissa offentliga och privata projekt, EGT L 175, 5.7.1985, s. 40, Celex 31985L0337) som avser krav på miljökonsekvensbeskrivning för vissa projekt. Bestämmelserna har därefter ändrats och kompletterats vid flera tillfällen, bl.a. till följd av EG-direktivet om miljöbedömningar av planer och program (Europaparlamentets och rådets direktiv 2001/42/EG av den 27 juni 2001 om bedömning av vissa planers och programs miljö-påverkan, EGT L 197, 21.7.2001, s. 30, Celex 32001L0042). Vid införandet av reglerna ansågs det naturligt att knyta bestämmelser om miljökonsekvensbeskrivningar till ett krav på obligatoriska program i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen, eftersom miljökonsekvensbeskrivningen borde upprättas innan detaljplanen fått ett alltför konkret innehåll (jfr förslag till lag om ändring av miljöskyddslagen [1969:387] m.m. i prop. 1992/93:60, s. 22). Mot bakgrund av direktiven hänvisas i andra stycket i 5 kap. 18 § till bestämmelserna i 6 kap. 11–18 och 22 §§ miljöbalken som närmare anger dels när en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas, dels vilket innehåll beskrivningen ska ha samt hur upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning ska ske. Utöver denna hänvisning anges i tredje stycket i samma bestämmelse att en miljökonsekvensbeskrivning alltid ska upprättas för vissa uppräknade anläggningar, såsom köpcentrum, parkeringsanläggningar eller andra projekt för sammanhållen bebyggelse, skidbackar eller linbanor med tillhörande anläggningar. Dessa krav överensstämmer med MKB-direktivet.

Miljöbalkens bestämmelser om miljökonsekvensbeskrivningar liksom dessa bestämmelsers samordning med bestämmelser om miljökonsekvensbeskrivningar i andra lagar är för närvarande föremål för en översyn inom Regeringskansliet och behandlas i ett annat sammanhang. I detta lagstiftningsärende bör det därför inte göras några ändringar i sak av plan- och bygglagens bestämmelser om miljökonsekvensbeskrivningar. Däremot bör vissa språkliga och redaktionella förbättringar göras för att underlätta tillämpningen. En sådan ändring är att den nuvarande generella hänvisningen till bestämmelserna i 6 kap. 11–18 §§ och 22 § miljöbalken delas upp på flera hänvisningar så att det i respektive bestämmelse i plan- och bygglagen framgår exakt vilken bestämmelse i 6 kap. miljöbalken som är tillämplig i det stadiet av planläggningsprocessen. När det gäller innehållet i den beskrivning av planens miljökonsekvenser som ska finnas med i planbeskrivningen ska utformningen av beskrivningen uppfylla kraven i 6 kap. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken. Om genomförandet kan antas få en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för någon sådan anläggning som räknas upp i bestämmelsen (t.ex. industrianläggningar, köpcentrum och hamnar) ska beskrivningen dessutom uppfylla kraven i 6 kap. 7 § första och andra styckena miljöbalken.

I avsnitt 10.4 redovisas skälen för att ta bort kravet på en miljökonsekvensbeskrivning som är särskilt upprättad för ett detaljplaneärende som enbart gäller en verksamhet som har tillståndsprövats eller ska tillståndsprövas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken eller enbart gäller åtgärder som har prövats eller ska prövas genom upprättande och fastställande av en arbetsplan enligt väglagen (1971:948) eller en järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

10.7 Ändring av detaljplan under genomförandetiden

Regeringens förslag: En ny grund för ändring eller upphävande av en detaljplan före genomförandetidens utgång införs. Grunden innebär att planen får ändras eller upphävas om det behövs för införande av nya bestämmelser om fastighetsindelning m.m.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer endast delvis med regeringens. Kommittén föreslog att utrymmet för ändringar under genomförandetiden skulle vidgas ytterligare, genom att även bestämmelser om byggnaders och tomters utformning m.m. skulle kunna ändras.

Lagtextpromemorians förslag innehöll inte någon lagtext om detta.

Remissinstanserna: Flertalet av remissinstanserna, framförallt *Sveriges Kommuner och Landsting* samt en övervägande del av kommunerna, delar bedömningen att en detaljplan i vissa avseenden ska kunna ändras redan under genomförandetiden. *Lantmäteriet* har dock anfört att det finns vissa oklarheter när det gäller proceduren för en planändring och att förslaget behöver kompletteras med ersättnings- och processkostnadsbestämmelser. Ett stort antal remissinstanser, däribland några kommuner och länsstyrelser, *Sveriges Advokatsamfund*, *Företagarna* samt *Sveriges Byggindustrier* har avstyrkt PBL-kommitténs förslag, främst med hänsyn till osäkerheten om bygggrätten, minskad förutsägbarhet för enskilda och risken för minskat medborgarinflytande. *Åre kommun* har anfört att det inte är rimligt att skjuta upp vissa avgöranden till en ny planprocess eller till bygglov och riskera överklaganden och förseningar. *Länsstyrelsen i Stockholms län* har anfört att ändringar under genomförandetiden kan bli resurskrävande och att det saknas drivkrafter för detta.

Med anledning av lagtextpromemorians förslag om att införa möjligheter till bestämmelser om fastighetsindelning har *Lantmäteriet* anfört att en central frågeställning är att, som i dag, kunna komplettera en gällande detaljplan med bestämmelser om fastighetsindelningen. Skälet för detta är att inte i onödan komplicera detaljplanarbetet med fastighetsfrågorna och att dessa bör regleras mer i detalj endast om det visar sig att problem uppstår vid plangenomförandet. Också *Karlstads kommun* anser att det är olyckligt om det i fortsättningen kommer att krävas ändring av detaljplan för att genomföra mindre ändringar av fastighetsindelning.

Skälen för regeringens förslag: PBL-kommittén föreslog att utrymmet för ändringar under genomförandetiden bör vidgas genom att göra det möjligt att i vissa fall komplettera planen i syfte att precisera placering, utformning och utförande av byggnader i syfte att underlätta upprättandet av enklare detaljplaner. Kommittén föreslog också att ”fastighetsplanebestämmelser” ska kunna införas under genomförandetiden eftersom frågor om fastighetsindelningen ofta är okontroversiella under planarbetet, men kan aktualiseras vid genomförandet.

I avsnitt 10.4 presenteras regeringens förslag att avskaffa fastighetsplanen och att fastighetsindelningen i stället ska kunna regleras med bestämmelser i detaljplanen. Regeringen delar PBL-kommitténs uppfattning att det bör införas en möjlighet att ändra eller upphäva detaljplanen före genomförandetidens utgång om planen behöver kompletteras med nya ”fas-

tighetsplanebestämmelser”. Utgångspunkten bör vara att genomförande-frågorna ska klaras ut i ett tidigt skede i planprocessen och att samtliga effekter av planen ska redovisas i ett sammanhang. Vidare gör regeringen, i likhet med flera remissinstanser, bedömningen att man inte bör rucka på grundprincipen att planbestämmelser ska kunna ändras under genomförandetiden bara om det finns mycket starka skäl. De nuvarande begränsningarna för ändringar under genomförandetiden bör därför finnas kvar, dvs. ändringar ska endast kunna genomföras om berörda fastighetsägare och andra sakägare godkänner ändringen i detaljplanen eller om de kompenseras för ekonomiska förluster. En sådan ”fastighetsplanebestämmelse” under genomförandetiden bör dock inte få strida mot någon annan planbestämmelse. Det grundläggande skyddet mot planändringar under genomförandetiden bör innebära att det inte är möjligt att ändra bestämmelser av det aktuella slaget utan endast att införa nya sådana bestämmelser.

10.8 Reglering med områdesbestämmelser

Regeringens förslag: Kriterier för möjligheten att anta områdesbestämmelser ändras på så sätt att kravet på att områdesbestämmelserna ska behövas för att säkerställa syftet med en översiktsplan eller för att tillgodose ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken, i fortsättningen endast ska gälla vid bestämmande av grunddragen för användningen av mark- och vattenområden.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer delvis med regeringens. PBL-kommittén har föreslagit fler ändringar av bestämmelserna i syfte att begränsa användningsområdet för områdesbestämmelser.

Promemorians förslag överensstämmer i stort med regeringens.

Remissinstanserna: PBL-kommitténs förslag att begränsa tillämpningsområdena för områdesbestämmelser har tillstyrkts av ett antal remissinstanser, däribland *Sveriges Kommuner och Landsting*, *Lantmätariet*, flera länsstyrelser samt några kommuner. Också *ByggherreForum* har tillstyrkt förslagen men pekat på att en mera generell utformning av detaljplanerna skulle minska behovet av områdesbestämmelser. *Örkel-ljunga kommun* har föreslagit att instrumentet som helhet ska utgå, medan *Mjölby kommun* har anfört att områdesbestämmelser bör ersättas med en enklare form av detaljplaneläggning.

En majoritet av remissinstanserna – *Boverket*, *Naturskyddsföreningen*, *Sveriges Stadsarkitektförening* liksom flera länsstyrelser och ett antal kommuner – har invänt mot förslaget i sin helhet eller mot att enskilda regleringsmöjligheter slopas. De anser att områdesbestämmelserna, trots vissa brister, kan vara användbara för att styra bebyggelsens utveckling eller för att reglera enstaka frågor i mer omfattande områden samt att det faktum att instrumentet inte har använts eller att tillämpningen har brister inte bör nödvändigtvis leda till lagändringar, utan bör i stället rättas till med tydligare vägledning. Ett stort antal remissinstanser har särskilt invänt mot kommitténs förslag att ta bort möjligheten att reglera ytan för befintliga fritidshus. *Länsstyrelserna i Stockholms och Skåne län*, *Lantmätareföreningen* samt ett antal kommuner har avstyrkt förslaget med

hänvisning till att instrumentet är användbart för att begränsa permanentningen i omvandlingsområden. *Linköpings kommun* har anfört att storleken på alla byggnader bör kunna regleras med områdesbestämmelser. *Lantmäteriet* har ifrågasatt om fritidshus och dess tomter överhuvudtaget bör särregleras, med hänsyn till de påtagliga oklarheter som begreppet fritidshus innebär. *Blekinge tekniska högskola* delar uppfattningen att det har varit svårt att använda fritidshusregleringen inte minst mot bakgrund av rättspraxis. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* samt *Malungs och Lomma kommuner* m.fl. är tveksamma till att ta bort möjligheten att reglera grunddragen i mark- och vattenanvändningen. Som exempel nämns skyddsanordningar för en verksamhet eller ett strategiskt reservat för en trafikled som behöver ges rättsverkan, där således detaljplanläggning i stället måste tillgripas. Framförallt kommuner och länsstyrelser stödjer förslaget om att kravet på en koppling till översiktsplanen ska slopas. *Naturvårdsverket* samt *länsstyrelserna i Blekinge, Jämtlands och Västerbottens län* har avstyrkt förslaget i den del som rör riksintressena och menar att områdesbestämmelser kan vara ett bra instrument för att reglera frågor om skydd av bevarandehänsynerna och exploateringsintressena på landsbygden och i kustområden.

När det gäller lagtextpromemorians förslag har *Lantmäteriet* i motsats till sitt yttrande över PBL-kommitténs förslag, anfört att områdesbestämmelser helt skulle kunna utmönstras ur lagen och i stället, liksom fastighetsplanen, infogas i detaljplaneinstitutet. *Boverket* har anfört att förslaget är otydligt när det gäller i vilken situation områdesbestämmelser kan vara ett alternativ till detaljplan och föreslagit att detta regleras i bestämmelserna om krav på detaljplan. Vidare har verket invänt mot att uttrycket ”samlings av andra anläggningar än byggnader” används enbart när det gäller områdesbestämmelser. Enligt *Blekinge tekniska högskola* innebär borttagandet av hänvisningen till riksintressen ett försvagat skydd.

Skälen för regeringens förslag: PBL-kommittén har pekat på tillämpningsproblem i fråga om bestämmelserna om områdesbestämmelser. Det finns bl.a. en betydande osäkerhet om bestämmelsernas räckvidd och de används ofta på ett felaktigt sätt. Kraven på överensstämmelse med översiktsplanen samt bestämmelserna om förfarandet anses ha bidragit till att instrumentet inte används i nämnvärd utsträckning. Vidare lämnar bestämmelserna ett oklart och varierande utrymme för bygglovsprövningen, eftersom regleringen inte är uttömmande. Mot bakgrund av tillämpningsproblemen har PBL-kommittén bl.a. föreslagit att man ska slopa möjligheterna att med områdesbestämmelser reglera grunddragen för användningen av mark- och vattenområden samt arean för fritidshus.

Enligt regeringens bedömning är dessa tillämpningsproblem inte så omfattande att de motiverar lagändringar med icke utredda konsekvenser. I likhet med vad som har framförts av ett stort antal remissinstanser gör regeringen bedömningen att områdesbestämmelserna, rätt tillämpade, är ett användbart planinstitut. I vissa fall kan kommunerna, på ett enklare sätt än med en detaljplan, besluta bindande bestämmelser för vissa avgränsade frågor. Inte minst när det gäller utformningen av befintlig bebyggelse kan områdesbestämmelser vara ett alternativ till detaljplan. Att instrumentet ibland används på ett felaktigt sätt är inte ett tillräckligt skäl för att nu införa stora begränsningar i användningsområdet.

Möjligheterna att med områdesbestämmelser reglera byggnadsarea för fritidshus bör därför inte tas bort. Som framgår av utredningen är detta det vanligaste användningsområdet för institutet, framförallt i närheten av städer i syfte att begränsa permanentbosättning i fritidshusområden. Tillämpningen bör kunna förbättras med tydligare anvisningar och kriterier för utredning och redovisning av vilka fastigheter som kan träffas av områdesbestämmelserna.

Även möjligheterna att reglera grunddragen i mark- och vattenanvändningen bör behållas, trots de redovisade tillämpningsproblemen och den mer begränsade användningen av institutet i detta syfte. Som flera kommuner och länsstyrelser har framhållit erbjuder områdesbestämmelser här en användbar möjlighet att översiktligt och med rättsverkan lägga fast översiktsplanens intentioner i avvaktan på t.ex. detaljplaneläggning.

De nuvarande regleringsmöjligheterna bör behållas i stort sett oförändrade och tillämpningsproblemen åtgärdas genom metodutveckling och bättre vägledning. För att stimulera till en ökad användning av områdesbestämmelserna finns det dock skäl att ändra kriterier för när institutet får användas. Grundprincipen enligt nuvarande regler – för att områdesbestämmelser över huvudtaget ska kunna användas – är att det finns ett uttryckligt stöd i översiktsplanen eller åtminstone att områdesbestämmelserna säkerställer ett syfte, dvs. ett ändamål eller en avsikt, som anges i översiktsplanen. Bestämmelserna innebär vidare att en ändring av översiktsplanen i strid mot områdesbestämmelserna bör medföra att de ändras eller upphävs (Boverkets allmänna råd 1996:1, ändrade genom 2002:1, s. 16). Ett antal remissinstanser delar PBL-kommitténs bedömning att kravet på stöd i översiktsplanen i vissa fall begränsar möjligheten att reglera med områdesbestämmelser. Erfarenheterna från överprövning av antagna områdesbestämmelser bekräftar att kraven på förenlighet med översiktsplanen är höga. Översiktsplanens långsiktiga karaktär innebär dock att behovet av områdesbestämmelser inte alltid kan förutses. Det finns alltså skäl att nyansera den nuvarande starka kopplingen till översiktsplanen för att underlätta en ökad användning av områdesbestämmelser. Kravet på en länk till syftet i översiktsplanen bör dock i likhet med det som föreslogs i promemorian behållas när det gäller områdesbestämmelser som syftar till att lägga fast grunddragen i mark- och vattenanvändningen, eftersom områdesbestämmelserna kan få långtgående konsekvenser för enskilda.

Även de nuvarande bestämmelserna som anger att områdesbestämmelser får antas för att säkerställa ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken bör ändras till att endast gälla i de fall områdesbestämmelser upprättas för att lägga fast grunddragen i markens användning. I övriga fall, t.ex. när det gäller att reglera bygglovspflicht eller fritidshusarea, saknar en sådan begränsning av användningsområdet en praktisk funktion. Förslaget innebär således i dessa fall en större frihet för kommunen att använda områdesbestämmelser för regleringen.

11 Arbetet med att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser

11.1 Bakgrund och gällande bestämmelser

Plan- och bygglagens nuvarande bestämmelser för förfarandet vid detaljpaneläggning är relativt detaljerade. De syftar bl.a. till att säkerställa delaktighet för alla berörda samt en snabb och effektiv planläggning.

Detaljplanen ska grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. När ett program utarbetas och ett förslag till detaljplan upprättas ska kommunen samråda med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner som berörs av förslaget. Sakägare och de bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs av programmet eller förslaget samt de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av programmet eller förslaget ska ges tillfälle till samråd. Syftet med samråden är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Innan detaljplanen antas ska kommunen ställa ut planförslaget under minst tre veckor. Om planförslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenligt med översiktsplanen, behöver inte bestämmelserna om program, miljökonsekvensbeskrivning, utställning m.m. tillämpas (s.k. enkelt planförfarande).

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige, som dock får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta planer som inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt.

11.2 Planbesked

Regeringens förslag: Den som avser att vidta en åtgärd som kan antas förutsätta att en detaljplan behöver antas, ändras eller upphävas eller att områdesbestämmelser behöver ändras eller upphävas får begära att kommunen i ett planbesked redovisar sin avsikt i frågan om att påbörja ett sådant planläggningsarbete. En begäran om planbesked ska vara skriftlig och innehålla en karta som visar det område som berörs, en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med åtgärden och ett planerat byggnadsverks karaktär och ungefärliga omfattning.

När kommunen har fått in en begäran som uppfyller kraven ska kommunen besluta om ett planbesked inom fyra månader, om inte kommunen och den som har gjort begäran kommer överens om något annat. Av planbeskedet ska framgå den tidpunkt då arbetet enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller upphäva områdesbestämmelser. Om kommunen inte avser att påbörja ett planläggningsarbete ska skälen för detta anges i planbeskedet.

Byggprocessutredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens. Utredningen föreslog dock att beslut om planbesked ska

fattas även i de fall kommunen själv tar initiativ till en planläggning. Vidare föreslog utredningen att beslut om planbesked i princip bör fattas av kommunfullmäktige med motsvarande möjligheter till delegation som gäller för antagande av detaljplan. Utredningen föreslog en kortare tidsfrist för kommunens beslut om planbesked.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens. I promemorian föreslogs dock en särskild reglering av under rättelse om planbesked.

Remissinstanserna: En övervägande del av instanserna är i huvudsak positiva till Byggprocessutredningens förslag att lagfästa en privat initiativrätt till planläggning och har förklarat sig stödja förslaget inriktning. Enligt *Boverket*, *Länsstyrelsen i Södermanlands län* samt *Umeå och Knivsta kommuner* m.fl. stämmer förslaget överens med den praxis som har utvecklats i många kommuner och kan bidra till tydligare roller för aktörerna i planprocessen och en större öppenhet när det gäller rutiner, prioriteringar och tidsplaner. *Konkurrensverket* samt företrädare för branschorganisationer, såsom *Sveriges Byggindustrier*, har anfört att förslaget har betydelse för en effektiv konkurrens genom att små och medelstora företag kan få sina projekt prövade.

Trots den i huvudsak positiva inställningen till införandet av en privat initiativrätt har ett antal remissinstanser haft invändningar eller synpunkter när det gäller utformningen av förslaget. I första hand i de delar som rör förfarandet, tidsfrister och beslutsnivåer. Några kommuner, bl.a. *Stockholms* och *Linköpings kommuner* menar att förslaget så som det är utformat kan urholka det s.k. kommunala planmonopolet och skapa en onödig byråkrati. Samtidigt har *Stockholms kommun* framhållit att förslaget med en annan utformning skulle kunna bli något nytt som bidrar till att vitalisera planprocessen. Vidare har bl.a. *Motala* och *Vellinge kommuner* anfört att förslaget bör utformas så att det tydligt framgår att kommunens beslut inte är ett slutligt ställningstagande, utan endast är startpunkten för en planlägningsprocess. *Blekinge tekniska högskola*, *Kungl. Tekniska Högskolan*, *Sveriges stadsarkitektförening* samt bl.a. *Karlstads* och *Vellinge kommuner* har invänt mot att i stort sett vem som helst ska kunna begära planbesked och menar att detta innebär problem när kommunerna ska ta ställning till om det finns förutsättningar för ett genomförande, eftersom markägandet är avgörande för genomförandet. Enligt remissinstanserna borde därför ett grundläggande villkor vara att berörda fastighetsägare lämnar sitt samtycke när en enskild ansöker om planbesked. *Stockholms kommun* har anfört att förslaget innebär en risk att enskilda intressenter och organisationer tvingar fram en resurskrävande ”förgävesplanläggning”. *Motala* och *Vellinge kommuner* har anfört att planbesked inte bör krävas när kommunen själv initierar planen, eftersom detta skulle leda till en onödig byråkrati och utdragna processer.

Sveriges Kommuner och Landsting, *Boverket*, *Sveriges Byggindustrier*, flera länsstyrelser samt *Jönköpings*, *Linköpings* och *Umeå kommuner* m.fl. har invänt mot utredningens förslag till tidsfrist för beslut om planbesked, dvs. att beslutet ska fattas senast tre månader efter det att begäran har kommit in till byggnadsnämnden. Den föreslagna tidsfristen anses alltför snäv för att rymma en seriös handläggning, inte minst om beslutet ska fattas av kommunfullmäktige. Flera remissinstanser anser att en normal tidsfrist på sex månader är rimligare. *Boverket* samt *länsstyrel-*

serna i *Stockholms* och *Södermanlands län* har anfört att en aktuell översiktsplan kan ge förutsättningar för en tillräckligt snabb hantering, men att bristen på stöd i översiktsplanen å andra sidan kan innebära att omfattande utredningar måste göras.

Utredningens förslag att beslutet om planbesked ska fattas av kommunfullmäktige berörs av ett antal remissinstanser. *Sveriges Kommuner och Landsting*, *Sveriges stadsarkitektförening* samt *Falkenbergs, Knivsta och Ekerö kommuner* anser att förslaget innebär en orimlig belastning för kommunernas interna processer och föreslår att beslutet i stället ska fattas av kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden. Också *Stockholms kommun* anser att beslutet bör fattas av den kommunala nämnd som ger planuppdrag och har föreslagit att beslutet i enkla och okomplicerade ärenden ska kunna delegeras till ansvarig förvaltning, med möjlighet för den sökande att vid ett vägrat planbesked få frågan prövad av byggnadsnämnden. *Blekinge tekniska högskola*, som i princip stödjer förslaget, har anfört att möjligheterna till delegation av beslutet bör knytas till krav på att förslaget har förankrats i en översiktsplan.

Några kommuner, länsstyrelser och organisationer har kommenterat kraven på det underlag som ska fogas till en ansökan om planbesked. *Stockholms kommun* anser att det i exempelvis känsliga miljöer kan krävas ett mer detaljerat underlag och att kraven på handlingar därför bör anpassas till förslagets syfte och art. *Sveriges stadsarkitektförening*, *Malmö kommun* och *Länsstyrelsen i Västerbottens län* anser att det bör krävas en enkel bedömning av miljökonsekvenserna för att kommunen ska kunna ta ställning till om det är lämpligt att påbörja en planläggning. *Naturvårdsverket* har anfört att processkraven för miljökonsekvensbeskrivningar enligt miljöbalken bör tydliggöras i bestämmelserna. *Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer* har anfört att kommunen bör ges en uttrycklig möjlighet att begära kompletterande uppgifter.

Några remissinstanser har haft principiella invändningar mot förslaget att ett positivt planbesked ska ange en sista dag för antagande av en plan. Ett beslut som anger sista datum för antagandebeslut skulle enligt *Linköpings kommun* kunna uppfattas som att de avgörande besluten är fattade och att planeringsprocessen därmed endast utgör formalia. *Stockholms kommun* har anfört att det är orealistiskt att innan planarbetet har startats och på mycket enkla handlingar ange en sista dag för antagandet och föreslagit att planbeställaren och kommunen i stället gemensamt ska komma överens om en tidplan för arbetet. *Länsstyrelsen i Stockholms län* och *Sveriges Arkitekter* m.fl. menar att förslaget innebär en risk att kommunerna för säkerhets skull anger onödigt långa tider och har föreslagit att kommunen i stället ska ange en ungefärlig tidplan för arbetet. Flera remissinstanser, bl.a. *Blekinge tekniska högskola* samt *Linköpings, Göteborgs* och *Malmö kommuner*, har invänt mot utredningens slutsats att bristande resurser för att genomföra planläggningen inte ska kunna utgöra motiv för kommunen att vägra planbesked. Detta anses begränsa kommunernas möjligheter att styra planprioriteringen och kan i praktiken innebära att kommunen kan bli påtvingad en detaljplan.

Stockholms kommun anser att kraven på redovisning av motiv vid ett vägrat planbesked bör utgå, eftersom det urholkar det kommunala planmonopolet som innebär en rättighet för kommunen att avgöra vilka områden som ska planläggas och när det ska ske. *Sveriges Bygginstrument*

har motsatt uppfattning och stödjer utredningens bedömning om behovet av att kommunen tydligt ska ange skälen för ett vägrat planbesked.

Flera kommuner har anfört att behandlingen av planbesked kan komma att kräva betydande resursinsatser för olika typer av utredningar samt kontakter mellan kommunens olika förvaltningar och nämnder eller med externa organ. *Linköpings kommun* menar att handläggningen av ansökningar om planbesked innebär att kommunen kan tvingas göra omprioriteringar mellan olika planverksamheter och har föreslagit att planbeskeden ska avgiftsbeläggas. *Stockholms kommun* anser att kostnader och risker i ett planarbete ska bäras av den som har den huvudsakliga ekonomiska nyttan av planen oavsett om det utmynnar i ett beslut att anta en detaljplan eller inte och har föreslagit att bestämmelser som stödjer detta införs i 11 kap. 5 § plan- och bygglagen.

Lagtextpromemorians förslag har kommenterats av flera instanser. I likhet med svaren på Byggprocessutredningens förslag är flertalet remissinstanser i stort sett positiva till de nya reglerna om planbesked. Kvarstående invändningar gäller främst beslutsnivån inom kommunen, dvs. om beslutet ska fattas av fullmäktige, en nämnd eller kunna delegeras till tjänsteman, vilken tidsfrist som ska sättas för beskedet samt vilka skäl som ska kunna åberopas för avslag. Några instanser vill knyta beskedet till översiktsplanen. *Lantmäteriet* har efterlyst någon form av sanktion om ett positivt besked inte fullföljs. *Sveriges Byggindustrier* vill, i likhet med Byggprocessutredningen, att beslut om planbesked (inklusive tidpunkt för antagande) också ska fattas när kommunen själv initierar ett planarbete framförallt med tanke på att tidsfaktorn är viktig i allt planarbete.

Skälen för regeringens förslag

Privat initiativrätt

En grundläggande utgångspunkt i de nuvarande bestämmelserna i plan- och bygglagen är att fysisk planläggning är en kommunal angelägenhet, dvs. att kommunen har det yttersta ansvaret att besluta om planläggning och byggande. Såsom beskrivs i Byggprocessutredningens betänkande ”Bygg – helt enkelt!” (SOU 2008:68 s. 124) har utvecklingen under det senaste decenniet emellertid inneburit att planarbetet i allt högre grad startas genom initiativ från enskilda byggherrar och exploatörer, som även ofta svarar för delar av det praktiska planarbetet. Enligt Byggprocessutredningen uppgav 30 procent av kommunerna i en enkät 2004 att mer än hälften av planerna inleds genom initiativ från enskilda. Sveriges Byggindustrier menar att dessa siffror är missvisande, och hävdar att det mesta byggandet sker i enlighet med planer som initierats av enskilda exploatörer.

Byggprocessutredningen har visat att initieringsskedet utgör en tidsmässigt betydande del av den totala planeringsprocessen, även om den genomsnittliga tidsåtgången för handläggning av detaljplaner varierar kraftigt mellan olika typer av planer. Som framhålls både av utredningen och av flera remissinstanser innebär bristen på författningsreglering av det initiala planeringsskedet en osäkerhet för aktörerna, inte minst för små företag som ofta har sämre förutsättningar att lägga resurser på pla-

neringsprocessen. Byggprocessutredningens förslag om planbesked för att komma till rätta med detta stöds av en övervägande del av remissinstanserna.

Plan- och bygglagen saknar i dag en tydlig reglering av det s.k. initieringsskedet av detaljplaneprocessen samtidigt som detta skede är en viktig faktor för effektiviteten i samhällsbyggandet liksom för en effektiv konkurrens mellan byggherrar och byggföretag. Otydliga eller bristande besked från kommunen om inställningen till lämnade planförslag bidrar till osäkerhet och långa, fördyrande processer för dem som vill vidta åtgärder i området. Starka skäl talar för att lagstiftningen bör anpassas till de senaste årens utveckling genom att öppna för en möjlighet för enskilda att få snabba och tydliga besked om hur kommunen ställer sig till förslag som kräver detaljplanläggning. Därför bör utredningens förslag läggas till grund för att det i lagen införs särskilda bestämmelser om att kommunen ska vara skyldig att lämna planbesked till den som begär ett sådant. Bestämmelserna bör gälla besked för upprättande, ändring och upphävande av detaljplaner samt ändring och upphävande av områdesbestämmelser. Avsikten är att göra initialskedet av detaljplaneprocessen mer effektiv genom en ökad förutsägbarhet, snabbare handläggning och lika-behandling för enskilda intressenter. Samtidigt är det angeläget att bestämmelserna om planbesked utformas så att planbeskedet inte föregriper den efterföljande planeringsprocessen eller att beskedet kan uppfattas som ett slutligt ställningstagande från kommunens sida. För att förtydliga detta bör några smärre ändringar och förtydliganden i förhållande till utredningens förslag göras.

Byggprocessutredningen föreslog att bestämmelserna om planbesked ska gälla även när kommunen själv tar initiativ till att inleda planläggning. Regeringen anser, i likhet med flera remissinstanser, att sådana bestämmelser är överflödiga. Som redan har redovisats, är syftet med bestämmelserna om planbesked att ge sådana enskilda parter som avser att vidta en åtgärd en uttrycklig rätt att få tydliga besked om kommunens inställning till att inleda planläggning med anledning av begäran. Motsvarande bestämmelser för kommunala initiativ skulle inte fylla någon egentlig funktion och dessutom riskera att skapa tunga interna processer hos landets kommuner. Som framgår av flera remissyttranden har flertalet kommuner väl utvecklade rutiner och beslutsformer för initialskedet i de fall kommunen på eget initiativ avser att inleda ett planarbete.

Byggprocessutredningens förslag är främst motiverat av ett önskemål från enskilda att få information om tidsplanen för planarbeten för åtgärder som de själva har initierat. När det gäller planläggning som kommunen själv initierar bör det vara tillräckligt med den allmänna rådgivnings- och serviceuppgift som framgår av nuvarande 11 kap. 1 § första stycket 4 (12 kap. 2 § 4 i den föreslagna nya lagtexten). Om någon begär det, ska byggnadsnämnden ge skriftliga upplysningar om planläggning, byggande och fastighetsbildning. Enligt förarbetena (prop. 1985/86:1 s. 791) avses här främst upplysningar angående faktiska förhållanden, som kan konstateras på platsen eller utläsas i redan fattade beslut. Nämndens skyldighet innebär således att enskilda på direkt begäran kan få information om kommunen har tagit ett uttryckligt beslut att inleda ett planarbete. Då planarbetet väl har inletts ska förfarandet ske på sedvanligt sätt, bl.a. med ett öppet samrådsförfarande. Det saknas därför skäl att

införa särskilda regler om planbesked i de fall kommunen har fattat ett beslut att inleda ett planläggningsarbete.

Vem kan begära ett planbesked?

Som framhålls av Byggprocessutredningen bör rätten att begära planbesked inte begränsas till en viss typ av enskilda intressenter. Denna möjlighet bör i stället ges till en vid grupp av intressenter som fastighetsägare, blivande exploatörer, innehavare av särskilda rättigheter, myndigheter och organisationer. Det är dock angeläget att säkerställa att den som begär ett planbesked verkligen har en roll vid genomförandet av planen, så att kommunen kan bedöma förutsättningarna för ett genomförande. Av bestämmelserna bör därför framgå att den som begär ett planbesked har för avsikt att genomföra den åtgärd som omfattas av begäran.

Hur ska en begäran om planbesked utformas?

En begäran om planbesked bör göras på enkla och översiktliga handlingar. Med tanke på syftet med begäran om planbesked – att ge möjligheter till en tidig kommunal bedömning om förutsättningarna för planläggning – bör beslutsunderlaget kunna vara både översiktligt och principiellt. En begäran bör därför vara skriftlig och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med åtgärden, en karta som visar det aktuella området samt i förekommande fall ett planerat byggnadsverks karaktär och ungefärliga omfattning. Med bebyggelsens karaktär avses främst bebyggelsens ungefärliga omfattning, t.ex. husens högsta våningsantal eller uppskattat antal lägenheter, bebyggelsens utformning i stort, såsom friliggande eller sammanbyggda hus. Beskrivningen kan gå längre i detaljeringsgrad, men då bör man beakta risken för låsningar av planens utformning.

Det finns inte något behov av att behandla miljökonsekvenser i en begäran om planbesked, eftersom det handlar om ett mycket tidigt principbesked som enbart innebär ett ställningstagande till om ett planarbete ska påbörjas eller inte. Vid ett eventuellt positivt planbesked kommer frågan om miljökonsekvenser att behöva utredas utförligt.

Bestämmelserna om handlingar vid begäran om planbesked bör endast ange de minimikrav som kan krävas av kommunen för att en begäran ska kunna prövas. Om den som begär planbeskedet vill det, är det naturligtvis möjligt att bifoga ytterligare underlag. Handlingarnas omfattning och utformning kommer självfallet att variera beroende på åtgärdens syfte, förutsättningarna i det aktuella området etc. Man kan utgå från att sökanden har ett intresse av att ta fram ett så fullödigt material som möjligt och därmed förkorta tiden för kommunens hantering och ge möjligheter till ett bättre beslutsunderlag och ett hållbart besked.

Bör fastighetsägaren få kännedom om en begäran om planbesked?

Några remissinstanser har föreslagit att fastighetsägaren bör få kännedom om en begäran om planbesked, vilket inte föreslogs av Byggprocessutredningen. Regeringen menar att detta inte behövs. Normalt görs begäran av fastighetsägaren eller med dennes samtycke. Oavsett om fastighetsägaren har kännedom om begäran eller inte innebär planbeskedet inte att

kommunen har tagit ställning till om den åtgärd som omfattas av begäran kan komma att kunna vidtas eller inte. Planbeskedet har därför inte några rättsverkningar gentemot fastighetsägaren. Planbeskedet innebär endast att kommunen lämnar besked om huruvida en detaljplanläggning kommer att inledas för det aktuella området eller inte. Fastighetsägaren kommer således att informeras på sedvanligt sätt genom bestämmelserna om samråd m.m. när detaljplaneprocessen inleds. Ett krav på att kommunen i samband med varje begäran om planbesked informerar den berörda fastighetsägaren skulle dessutom kunna leda till en mycket resurs- och tidskrävande process, särskilt om ett stort antal fastighetsägare och rättighetsinnehavare berörs, och således motverka reglernas övergripande syfte att få ett snabbt besked. Detta hindrar naturligtvis inte att kommunen i vissa fall ändå kan finna det befogat att kontakta berörda fastighetsägare inför sitt ställningstagande.

Avgift för planbesked

Byggprocessutredningen lämnade inga förslag om avgifter. Som flera kommuner har påpekat i sina remissvar kommer bestämmelser om planbesked att förutsätta att kommunen avsätter resurser och utformar särskilda rutiner för hanteringen av begäran om planbesked, t.ex. för internremisser eller underhandskontakter med berörda kommunala förvaltningar, enklare utredningar eller kontakter med myndigheter och enskilda utanför kommunen. Det går naturligtvis inte att på förhand avgöra omfattningen av dessa insatser, men det är rimligt att kommunerna ges en möjlighet att – på samma sätt som vid ansökningar om bygglov – ta ut en avgift för hanteringen. Bestämmelser om avgift för planbesked bör enligt regeringens bedömning införas i bestämmelserna om byggnadsnämndens rätt att ta ut avgifter, dvs. i föreslagna 12 kap. (jfr förslag i avsnitt 18).

Beslutsnivå och tidsfrist för beslut om planbesked

Ett övergripande syfte med införandet av bestämmelser om planbesked är att enskilda ska få snabba och tydliga besked om kommunens inställning till om en ansökan avses läggas till grund för ett kommande planarbete eller inte. Bestämmelserna bör därför också innehålla regler om en längsta tid för kommunens handläggning av en begäran. Byggprocessutredningen föreslog en tidsfrist om tre månader, som ska kunna förlängas om kommunen och den sökande kommer överens om det. Utredningen föreslog vidare att beslut om planbeskedet ska fattas av kommunfullmäktige, som dock bör kunna delegera beslutanderätten till kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden i ärenden som inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt. Såsom ett stort antal remissinstanser har framhållit kan Byggprocessutredningens förslag om en tidsfrist på tre månader i flertalet kommuner vara mycket svårt att uppnå, inte minst om fullmäktige ska fatta beslutet. Ett fullödigt beslutsunderlag kommer ofta att kräva vissa utredningsinsatser och en intern, kommunal process samt i vissa fall externa kontakter. En förlängning av tidsfristen till sex månader, som många remissinstanser har föreslagit, är dock varken rimlig eller önskvärd i förhållande till det övergripande syftet, dvs. att enskilda ska få ett

snabbt besked om kommunens avsikter angående en eventuell planläggning.

Tidsfristen för besked bör sättas till fyra månader, vilket får anses vara en rimlig tidsfrist med tanke på hanteringen. Bestämmelserna bör öppna för en längre tidsfrist om kommunen och den som har begärt beskedet kommer överens om det.

Det är olämpligt att i författningstexten lägga fast vilket organ som ska ta ställning till en ansökan. Kommunen bör ges frihet att välja lämplig beslutsnivå. För en övervägande del av planinitiativen är det förmodligen lämpligt att beslutet tas av kommunstyrelsen eller den nämnd som bereder planarbetet. I sådana fall finns realistiska möjligheter att klara tidsfristen inom fyra månader från den dag som ansökan kom in till nämnden. Detta utesluter inte att det kan finnas skäl att beslut om planbesked tas av kommunfullmäktige, t.ex. i fråga om principiellt viktiga planinitiativ som, om de fullföljs genom en detaljplan och genomförs, kan komma att innebära stora och långsiktiga åtaganden för kommunen. I dessa fall kan man också utgå ifrån att den sökande för att få ett så hållbart besked som möjligt accepterar en längre handläggningstid.

Beslutet om planbesked bör också kunna fattas av en tjänsteman efter delegation. Detta kan vara lämpligt exempelvis för planinitiativ som avser små åtgärder som endast kräver en liten ändring av gällande detaljplan eller områdesbestämmelser och utan svårighet kan bedömas mot bakgrund av en aktuell översiktsplan eller andra, inom kommunen, redan utarbetade riktlinjer för planläggningsarbetet.

Planbeskedets innehåll

I de fall kommunens beslut är positivt, dvs. när kommunen har beslutat att inleda ett planläggningsarbete med anledning av en begäran, är det som utredningen har föreslagit angeläget att den som har begärt beskedet också får ett besked om den tidpunkt då planläggningsarbetet enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser. Ett besked om tidpunkt underlättar planeringen av arbetsinsatser även för den som har begärt beskedet. Det är viktigt att betona att ett positivt planbesked endast innebär att ett planarbete med en viss inriktning kommer att inledas. De synpunkter och omständigheter som kommer fram under planarbetet, inte minst vid samrådet med myndigheter och övriga berörda intressenter, kan komma att leda till att planförslaget ges en något annorlunda inriktning eller utformning. Det kan inte helt uteslutas att det i vissa fall uppdragas så starka motstående allmänna intressen att planarbetet måste avbrytas. Att som Lantmäteriet anför införa någon form av sanktion eller ersättning i en sådan situation skulle föra för långt. Man kan utgå från att kommunen endast fattar ett positivt beslut om planbesked i de fall då det står klart att förutsättningarna för ett genomförande i stort enligt den enskildes begäran är realistiska. Man kan vidare utgå ifrån att sådana motstående intressen som skulle kunna leda till att planarbetet avbryts uppdragas mycket tidigt i planarbetet.

Ofta är det inte möjligt att på förhand avgöra planprocessens längd, inte minst på grund av att omständigheter utanför kommunens kontroll

kan komma att ändras under arbetets gång. Det bör dock normalt vara möjligt att ange en ungefärlig tidpunkt för kommunens antagande.

Ett beslut som innebär att en ansökan om planbesked avslås ska innehålla skälen för beslutet

Även om planbeskeden inte bör kunna överklagas är det angeläget att den sökande får information om skälen för ett negativt planbesked. Därför bör det införas bestämmelser om att kommunen i planbeskedet ska ange skälen för ett beslut att inte påbörja ett planläggningsarbete. Sådana utvecklade skäl ger den som har begärt beskedet underlag för att bedöma om hindren för planläggning kan åtgärdas som underlag inför en eventuell ny begäran vid ett senare tillfälle.

När det gäller utredningens och remissinstansernas synpunkter på vilka skäl som bör kunna åberopas för ett negativt planbesked kan följande sägas. Det är naturligt att en ansökan om planbesked bedöms utifrån de ramar som ges av plan- och bygglagen och i första hand i förhållande till bestämmelserna om allmänna och enskilda intressen i det föreslagna nya 2 kap. Bestämmelserna anger exempelvis att planläggningen ska beakta miljö- och klimataspekter och risken för olyckor, översvämning och erosion samt främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder. Genom hänvisningen till 3 och 4 kap. miljöbalken ställs också krav på att prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska ske så att mark- och vattenområden med särskilda värden för bevarande, exploatering och areella näringar så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada värdena.

Det är självfallet inte möjligt eller lämpligt att enbart utifrån en begäran om planbesked göra någon fullständig bedömning av om bestämmelserna i 2 kap. kommer att kunna uppfyllas. I vissa fall kan det dock redan vid behandlingen av en begäran stå klart att åtgärden är olämplig eller inte genomförbar utifrån plan- och bygglagens bestämmelser. I sådana fall ska kommunen i sitt beslut ange skälen för avslaget, dvs. i vilka avseenden ansökan inte kan godtas som underlag för planläggning. Det kan t.ex. handla om en ansökan som avser en exploatering av ett område med starka motstående allmänna intressen, t.ex. natur- och kulturvärden eller att området är olämpligt att bebygga p.g.a. störningar från trafikbuller eller närhet till andra störande anläggningar. Kommunens bedömning och motivering underlättas av om det finns en aktuell översiktsplan som anger ställningstaganden till allmänna intressen, framtida tätortsutbyggnad, utbyggnadsriktningar, grönområden eller vilka särskilt värdefulla kulturmiljöer som ska bevaras.

Byggprocessutredningen har gjort bedömningen att en kommuns resurssituation inte ska kunna utgöra skäl för ett negativt planbesked. Flera kommuner har kommenterat denna bedömning. Med de utgångspunkter som nu har redovisats kommer en sådan beslutsmotivering knappast att bli aktuell. Däremot är det naturligt att resurssituationen får betydelse när kommunen bedömer tidplanen för en planläggning som ändå bedöms lämplig eller önskvärd. Planläggningen bör ju självfallet inordnas i kommunens övergripande planprioritering, vilket kan innebära att planarbetet i vissa fall kan behöva skjutas framåt i tiden.

I lagtextpromemorian föreslogs en särskild reglering av underrättelse om planbesked. Enligt regeringens bedömning är en sådan reglering överflödig. Underrättelse av planbesked bör ske på samma sätt som för andra besked enligt lagen (jfr villkorsbesked, ingripandebesked etc.).

11.3 Program, samråd, granskning och underrättelse om en detaljplan

Regeringens förslag: Planprocessen förenklas och effektiviseras genom att det generella kravet på program tas bort samtidigt som kravet på utställning ersätts med ett skriftligt granskningsförfarande. Ett särskilt program ska tas fram endast om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet.

Bestämmelserna om fastighetsförteckningens innehåll ändras genom att uttrycket ”andra områden” ersätts med ”allmänna vattenområden”.

Kommunens sammanställning av de skriftliga synpunkter som har kommit in under granskningstiden tillsammans med kommunens förslag med anledning av synpunkterna ska redovisas i ett granskningsutlåtande. Kommunen ska sända granskningsutlåtandet till länsstyrelsen. Ett meddelande om att detaljplanen har antagits ska skickas till lantmäterimyndigheten.

Om en bostadsrättshavare saknar känd adress ska ett meddelande om att ett förslag till detaljplan finns tillgängligt för granskning, att kommunen har färdigställt ett granskningsutlåtande samt att en detaljplan har antagits i stället sändas till en ledamot av styrelsen för bostadsrättsföreningen.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer inte med regeringens.

Byggprocessutredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens. På några punkter finns dock avvikelser. Utredningen föreslog att kommunen ska kunna välja att genomföra ett samråd antingen i programskedet eller i planskedet, dvs. när ett planförslag har upprättats, samt att uttrycket ”aktivt samråd” ska ersätta nuvarande ”samråd”. I utredningens betänkande föreslogs även att samråd – utöver samråd med direkt berörda sakägare, boende m.fl. – även ska ske dels med berörda myndigheter, dels med andra berörda som till kommunen har anmält sitt intresse att delta i ärenden om detaljplaner inom det aktuella området. Publicering på kommunens webbplats ska enligt utredningens förslag ersätta dagens krav på utställning samt kungörelse på anslagstavla och i ortstidning under och efter den s.k. granskningstiden, som motsvarar utställning enligt dagens regler, samt efter antagandet. Vidare föreslog utredningen att endast den som under granskningstiden har lämnat in sina skriftliga synpunkter bör ha rätt att senare överklaga kommunens beslut om antagande av planen

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens, med undantag av bestämmelserna om program samt bestämmelserna om enkelt planförfarande, som har förtydligats i regeringens förslag. Vidare innehöll promemorian delvis annorlunda bestämmelser om vilka som ska ges tillfälle till samråd.

Remissinstanserna: En majoritet av remissinstanserna har tillstyrkt Byggprocessutredningens förslag med inriktning mot en förenkling och effektivisering av detaljplaneprocessen. *Advokatsamfundet* har anfört att ändringar som ger möjligheter att förkorta och förenkla planprocessen är fördelaktiga. *Företagarna* har betonat att åtgärder som förenklar och förkortar plan- och byggprocessen är viktiga både samhällsekonomiskt och för de mindre och medelstora företagen i sektorn. *Hyresgästföreningen* har betonat möjligheten att förenkla och snabba upp planarbetet genom att utnyttja modern teknik. *Byggherregruppen* har tillstyrkt förslaget i alla delar. *Stockholms kommun* har anfört att förslaget till en förenklad planprocess är så bra och genomarbetat att det huvudsakligen bör kunna genomföras.

Ett stort antal remissinstanser har dock haft invändningar mot delar av förslagen till förenklingar, framförallt när det gäller samrådet. *Boverket*, *Banverket*, *Lantmäteriet*, *Riksantikvarieämbetet*, *Räddningsverket*, *Sveriges stadsarkitekter* samt ett antal kommuner och flertalet länsstyrelser har invänt mot förslaget att kommunerna ska kunna välja mellan att genomföra samrådet i antingen programskedet eller planskedet, eftersom programmet enbart ska ange utgångspunkter och mål för planarbetet och i regel saknar den detaljeringsgrad som ett meningsfullt samråd kräver. Därför är det, enligt remissinstanserna, tidigast vid plansamrådet som de berörda kan utläsa vilka rättigheter och skyldigheter som planen medför och hur den påverkar omgivningen. *Länsstyrelsen i Stockholms län* har anfört att färre tillfällen till samråd innebär att den demokratiska processen försvagas. Också *Göteborgs kommun* har betonat att det är viktigt att inte medborgarnas möjligheter till insyn och påverkan begränsas. Enligt *Boverket* finns det en risk för att en process, som inte innehåller ett plansamråd, skjuter fram viktiga frågor till den slutliga granskningstiden med den följd att det kan behövas flera granskningsperioder.

Umeå kommun har anfört att förslaget i praktiken ger en ganska begränsad effekt och föreslagit en mer långtgående förenkling genom att planprogrammet avskaffas som ett eget moment, där kommunen själv avgör hur plan- och bygglagens grundläggande krav på samråd ska tillgodoses under den tidiga delen av planarbetet. Även *Motala kommun* har anfört att kravet på program bör begränsas till mer komplicerade planer. *Karlstads kommun* anser att kommunerna själva bör finna lämpliga former för programskedet och samrådsprocessen.

Länsstyrelsen i Västernorrlands län, *Naturvårdsverket* och *Banverket* m.fl. har anfört att förslagen ställer stora krav på att kommunerna har framförhållning i aktuella och underbyggda översiktsplaner för att förenklingar i framförallt programskedet ska kunna genomföras. Enligt *Sveriges Kommuner och Landsting* är det beklagligt att kopplingen till översiktsplaneringen saknas i utredningen.

Boverket samt *Kristianstads* och *Karlstads* kommuner m.fl. har invänt mot uttrycket ”aktivt samråd” och anser att de uttryck som redan används i gällande rätt – ”samråda med” och ”beredas tillfälle till samråd” – är väl etablerade och ger möjligheter att anpassa samrådet i varje enskilt fall och i förhållande till den krets som avses. Ett stort antal myndigheter och andra, bl.a. *Banverket*, *Boverket*, *Fastighetsägarna*, *Sveriges Kommuner och Landsting*, *Jönköpings*, *Knivsta*, *Linköpings* och *Motala kommuner* samt flera länsstyrelser, är negativa till utredningens förslag när det gäller

hur samrådskretsen ska bestämmas. Förslaget innebär att berörda som till kommunen har anmält intresse att delta i ärenden om detaljplaner inom ett aktuellt område ska ges en ställning i planprocessen. Förslaget anses av remissinstanserna medföra en omotiverad utökning av den krets som får överklaga ett detaljplanebeslut, en ökad kommunal administration och en ökad risk för utsträckta fördröjande processer och överklagade ärenden. En allmänt framförd uppfattning är att huvudinriktningen även i framtiden bör vara att ett beslut om en detaljplan endast kan överklagas av den som berörs av beslutet. Enligt Banverket bör överklagandemöjligheterna i plan- och bygglagen och lagen om byggande av järnväg så långt möjligt vara enhetliga.

Också Byggprocessutredningens förslag att ersätta bestämmelserna om utställning av ett planförslag med enklare regler för s.k. granskning ges ett uttryckligt stöd av ett stort antal remissinstanser, även om många menar att skillnaden mot dagens utställningsförfarande inte är särskilt stor. *Lantmäteriet*, *Blekinge tekniska högskola*, *Sveriges Kommuner och Lands-ting* och *Umeå kommun* m.fl. har anfört att förslaget att kravet på kungörelse i ortstidning ska ersättas med Internetpublicering och att en ökad användning av IT och webbaserad kommunikation ger betydande effektivitetsvinster. De instanser som ser negativt på förslaget har understrukt att offentlighet och tillgänglighet är viktiga aspekter i samhällsbyggan- det. *Karlstads kommun*, *Länsstyrelsen i Västmanlands län* och *Byggherrarna* menar att det finns en risk med att kungörelsekravet och den sär- skilda utställningen helt tas bort. Enligt flera bör utställningen behållas och kunna kombineras med en presentation på kommunens webbsidor.

Ett antal remissinstanser, däribland *Falu*, *Karlstads* och *Åre kommu- ner*, *Länsstyrelsen i Västerbottens län* samt *Föreningen Sveriges Bygg- nadsinspektörer* stödjer uttryckligen förslaget att enskildas rätt att överklaga förutsätter att man har framfört sina synpunkter under den s.k. granskningstiden. Andra instanser, såsom *Länsstyrelsen i Stockholms län* anser att förslaget utgör en klar inskränkning mot vad som gäller i dag beträffande talerätten. *Länsstyrelsen i Hallands län* menar att förslaget kan medföra att sakägare och övriga medborgare ”lockas” att vänta med sina synpunkter till sista skedet i planprocessen.

I svaren på lagtextpromemorians förslag stödjer flertalet remissinstan- ser inriktningen mot en förenkling av planprocessen i stort. *Lantmäteriet* har föreslagit att uttrycket ”andra områden” i bestämmelserna om fastig- hetsförteckning i 9 § byts ut mot ”allmänna vattenområden”. *Boverket* har anfört att reglerna om program är otydliga. Det bör enligt *Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer* tydligt framgå i kommentarerna att kom- munen ska vara den som bedömer när ett program behövs. *Länsstyrelsen i Stockholms län* har anfört att krav på program med programsamråd bör ställas i de fall detaljplanen saknar stöd i översiktsplanen. Vidare anser *Länsstyrelsen* att det i 5 kap. 13 § är otydligt om kommunen inte längre ska redovisa ”de viktigaste följderna av förslaget” samt att det i 17 § om samrådsredogörelse inte heller behöver redovisas motiv för kommunens ställningstaganden med anledning av synpunkterna, vilket krävs enligt nuvarande bestämmelser. *Karlstads kommun* menar att det inte framgår om programmet är en del av planen och om synpunkter vid programske- det ska vara besvärgrundande. *Sveriges Kommuner och Landsting* har invänt mot vissa delar av förslaget om samrådet, framförallt formuler-

ingen att föreningar som har rätt att överklaga ska ges tillfälle till samråd, vilket antyder att även föreningar som saknar lokal förankring omfattas. *Växjö tingsrätt* samt *Länsstyrelsen i Stockholms län* anser att förslaget om att kommunen ska samråda med dem som begär att få delta i samrådet innebär en väsentligt utökad samråds- och underrättelseplikt, vilket är en nyhet i förhållande till gällande rätt. Enligt länsstyrelsen bör kommunens granskningsutlåtande skickas även till länsstyrelsen samt anfört att när planprocessen förkortas och förenklas blir det extra viktigt att länsstyrelsen får ta del av utlåtandet även om länsstyrelsen inte har haft några egna synpunkter. *Länsstyrelsen i Skåne län* m.fl. har invänt mot att det saknas bestämmelser om att förslag och kungörelser ska publiceras på kommunens webbplats. *Sveriges Kommuner och Landsting* anser att tillkomsten av kommunallagen 1991 borde läggas till grund för klargörande av vilken delegationsrätt som fullmäktige har enligt plan- och bygglagen. *Lantmäteriet* anser dels att lantmåterimyndigheten alltid bör underrättas om att en detaljplan har antagits, och inte enbart i de fall myndigheten har lämnat skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda, dels att i bestämmelserna om fastighetsförteckning bör ”andra områden” bytas ut mot ”allmänna vattenområden”. Enligt *Boverket* är det oklart om planbeskrivningen ingår i de planhandlingar som ska skickas efter antagandet av planen. *Åre kommun* har tillstyrkt förslaget om att ett meddelande inför och efter granskningen samt efter antagandet som ska sändas till en bostadsrättshavare, i stället får sändas till en ledamot av styrelsen för bostadsrättsföreningen. *Länsstyrelsen i Stockholms län* anser dock att detta är direkt olämpligt, eftersom styrelsen i en bostadsrättsförening inte alltid har samma åsikt som en enskild föreningsmedlem.

Skälen för regeringens förslag

Förenkling och effektivisering av processen

Behovet av förenkling och effektivisering av kommunernas planprocess har varit en återkommande fråga i olika utredningar om plan- och bygglagstiftningen under de senaste åren. Även om det finns fog för påståendet att betydande förenklingar och effektiviseringar kan åstadkommas genom förändrade arbetssätt och rutiner såväl inom kommunerna som på länsstyrelser och inom näringslivet, är det uppenbart att lagstiftningen i vissa avseenden sätter hinder för en effektiv process. Ett övergripande syfte med regeringens förslag är att så långt möjligt begränsa den totala tidsåtgången för planläggningen. Inte minst för sådana investeringar som är angelägna för samhällsutvecklingen, t.ex. för byggande av bostäder, infrastruktur och för förnybar energiproduktion. En reformering av plan- och bygglagen i syfte att effektivisera planeringsprocessen är även nödvändig för att främja goda konkurrensförhållanden.

Bestämmelserna om fastighetsförteckning

De nuvarande bestämmelserna om fastighetsförteckning innebär att förteckningen ska redovisa bl.a. fastigheter, mark som är samfällad för flera fastigheter och andra områden. I lagtextpromemorian föreslogs att dessa bestämmelser skulle ha en i princip oförändrad lydelse. Kravet på att

”andra områden” ska redovisas härrör från den för fyrtio år sedan upphävda lagstiftningen om fastighetsbildning och fastighetsregistrering i stad. Bestämmelserna i dessa avseenden fyller därför inte längre någon funktion. I stället bör det, som Lantmäteriet har anfört, ställas krav på att ”allmänna vattenområden” framgår. Skälet för detta är att allmänna vattenområden är de enda områden som i dag inte ingår i fastighetsindelningen.

Bestämmelserna om program

De nuvarande bestämmelserna i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen anger att detaljplanen ska grundas på ett program som anger mål och utgångspunkter för planen om det inte är onödigt. Både PBL-kommittén och Byggprocessutredningen har berört olika problem vid tillämpningen av bestämmelserna om program. I PBL-kommitténs slutbetänkande (SOU 2005:77 s. 500) konstaterades att det generella kravet på att detaljplanen ska grundas på ett program anses alltför kategorisk och att tillämpningen kan bidra till att förlänga processen. Vidare konstaterades: ”Bestämmelserna tillämpas på varierande sätt i kommunerna och programmen tenderar att bli alltför detaljerade och redovisas som färdiga skisser eller förslag. Programsamrådet fyller då inte sin funktion och det planförslag som senare skickas ut för samråd blir nästintill identiskt med programmet. Från såväl exploatörer som berörda sakägare och allmänhet kan detta förfarande uppfattas som både förvirrande och som en fördröjning av planprocessen. Rätt utnyttjad anses programmet dock kunna underlätta den efterföljande planeringsprocessen.”

Byggprocessutredningen fann att även om programskedet ger möjligheter till ett tidigt informationsutbyte, är det tungrott samt att det dessutom är svårt att skapa intresse för ett program som endast anger mål och utgångspunkter för planen. Utredningen föreslog dock inga ändringar i de grundläggande bestämmelserna om krav på program. I stället föreslog utredningen att bestämmelserna om samråd förenklas, så att samråd i det s.k. planskedet inte ska behöva ske om ett programsamråd har ägt rum.

Regeringen instämmer i bedömningen att de nuvarande reglerna med ett näst intill obligatoriskt program och ett krav på två samråd är onödigt betungande och i vissa fall onödigt förlänger processen. Byggprocessutredningens tanke att förenkla de tidiga skedena i planprocessen har vunnit stort gehör hos remissinstanserna, även om flera tunga instanser har invändningar mot förslaget att samråd om ett program ska kunna ersätta samrådet i det s.k. planskedet. Regeringen delar de remissinstansers uppfattning som innebär att ett översiktligt program normalt inte ger tillräcklig information om planens innebörd och konsekvenser, exempelvis för genomförandet. Ett genomförande av utredningens förslag i denna del skulle därmed dels åsidosätta de grundläggande principerna om insyn och inflytande, dels riskera att förlänga och fördyra processen jämfört med i dag. Ett samråd om ett planförslag bör därför på samma sätt som i dag normalt alltid ske, även i de fall samråd har skett i ett tidigare programskede.

Däremot anser regeringen i likhet med flera remissinstanser att det inte längre finns skäl att i lagen ställa krav på att planarbetet regelmässigt ska inledas med ett program. Därför bör kravet på ett särskilt program tas

bort. Man kan ändå utgå från att kommunerna i likhet med vad som sker i dag också fortsättningsvis många gånger kommer att anse att det är lämpligt att inleda planarbetet med ett program. Inte minst för mer komplicerade planer som berör många intressenter och som innehåller starka motstående intressen kan ett program som underlag för den fortsatta processen ofta vara en fördel. I enkla planer som berör ett fåtal intressenter kan ett program däremot ofta undvaras. Av de föreslagna bestämmelserna bör därför framgå att kommunen ska ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program, endast om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanarbetet. Därigenom görs tydligt dels att programmet är ett frivilligt steg i processen, dels att ansvaret för bedömningen av behovet av program ligger på kommunen.

Bestämmelserna om samråd under arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan och om samrådskretsen

Enligt de nuvarande bestämmelserna ska kommunen samråda med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner som berörs av programmet eller planförslaget. Sakägare och de bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs av programmet eller förslaget samt de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av programmet eller förslaget ska ges tillfälle till samråd. Byggprocessutredningen har föreslagit att kommunen ska kunna välja att genomföra ett samråd antingen i programskedet eller i planskedet. Vidare har utredningen föreslagit att de nuvarande bestämmelserna som gör skillnad mellan att ”samråda med” vissa offentliga organ och att ”bereda tillfälle till samråd” med andra intressenter ska slopas och ersättas med uttrycket ”aktivt samråd”. Utredningen föreslog vidare att det införs en formell möjlighet för företag, sammanslutningar och enskilda i övrigt att till kommunen anmäla sitt generella intresse att få ställning som samrådspartner i ärenden inom hela kommunen eller en viss angiven del av den.

Regeringen finner i likhet med många remissinstanser att det inte finns skäl att införa nya uttryckssätt för hur samrådet ska bedrivas. Det finns en väl etablerad praxis för tillämpningen av de nuvarande bestämmelserna, som anger att kommunen dels alltid ska samråda med vissa instanser, dels ge andra instanser tillfälle till samråd. Regeringen ser heller inga skäl för att utöka samrådet till berörda myndigheter på det sätt som Byggprocessutredningen har föreslagit. Länsstyrelsen har ett ansvar för att företräda och samordna statens intressen i planeringen. Bestämmelserna i 10 § plan- och byggförordningen (1987:383) innebär en skyldighet för länsstyrelsen att under samrådet på lämpligt sätt hålla berörda statliga myndigheter underrättade om planarbetet. De myndigheter som har synpunkter på förslaget ska framföra synpunkterna till länsstyrelsen.

Samrådsskyldigheten bör inte utvidgas till sådana företag, sammanslutningar och enskilda som har anmält intresse att delta i planärenden inom ett aktuellt område. En sådan ändring skulle kunna leda till en orimligt resurskrävande administrativ process för kommunen. Den skulle också leda till svårigheter vid bedömningen av den krets som har rätt att överklaga ett detaljplanebeslut.

De nuvarande bestämmelserna om samrådskrets bör därför i princip behållas oförändrade.

Om kravet på program slopas innebär det att kommunen i ökad utsträckning kan anpassa och förenkla sitt planarbete. Regeringen anser dock i likhet med ett stort antal remissinstanser att ett samråd om ett program inte utan vidare kan ersätta ett samråd om ett planförslag. Programmet är ofta mycket översiktligt och ger normalt inte en uppfattning om planförslagets innebörd och konsekvenser. I de fall ett program upprättas bör dock samråd om detta ske också fortsättningsvis. Regeringen gör därför bedömningen att samråd bör ske i arbetet med att ta fram ett program eller ett förslag till en detaljplan.

Granskning av förslag till detaljplan

Bestämmelserna om utställning i nuvarande 5 kap. 23–26 §§ plan- och bygglagen gäller i stort sett oförändrade sedan 1987. Bestämmelserna innebär i princip att kommunen innan detaljplanen antas ska ställa ut planförslaget i minst tre veckor, att kungörelse om utställningen ska föras in i en ortstidning samt att kända sakägare, hyresgästorganisationer, m.fl. ska underrättas om innehållet i kungörelsen. Under förutsättning att samrådet bedrivs effektivt, bör utställningen enligt förarbetena närmast ses som en slutlig kontroll av vilka samrådssynpunkter som har kunnat tillgodose och ge berörda intressenter en möjlighet att åter överväga om det kvarstår väsentliga anmärkningar mot förslaget innan det antas (prop. 1985/86:1 s. 178). Byggprocessutredningen har föreslagit att bestämmelserna om utställning ersätts med bestämmelser om att planförslaget ska hållas tillgängligt för granskning på kommunens hemsida på Internet under minst tre veckors granskningstid.

Även om behovet av en slutlig kontroll efter samrådet och innan antagandet av planen är angeläget delar regeringen utredningens uppfattning att processen efter samrådet bör kunna effektiviseras och förenklas. Därför bör det nuvarande kravet på ett utställningsförfarande ersättas med krav på ett enklare, skriftligt granskningsförfarande. Detta innebär att planförslaget inte behöver ställas ut, utan kommunen ska endast se till att handlingarna finns tillgängliga för granskning under en granskningstid på minst tre veckor. Under granskningstiden ska kommunen se till att förslaget, tillsammans med samrådsredogörelsen och annat underlag, finns tillgängliga för den som vill granska det. De ändringar som samrådet om planförslaget har medfört bör arbetats in i planhandlingarna inför granskningen. Om granskningen medför att större ändringar måste göras i planhandlingarna bör det krävas att en förnyad granskning sker.

Bestämmelserna om granskning bör vidare ställa krav på att förslaget, när samrådet är klart, ska kungöras i en ortstidning. Av kungörelsen ska bl.a. framgå var förslaget hålls tillgängligt för granskning. Kungörelsen ska, i likhet med i dag, anslås på kommunens anslagstavla och föras in i en ortstidning. Kommunen ska vidare skicka ett meddelande om innehållet i kungörelsen till kända sakägare, samt till hyresgästorganisationer. Ett meddelande ska även sändas till de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget. I likhet med i dag inbegrips i denna krets bl.a. enskilda personer, företag, myndigheter och sammanslutningar som på ett påtagligt sätt berörs av förslaget och som tidigare i ärendet har lämnat in ett skriftligt yttrande och anmält sin önskan att få del av underrättelsen (prop. 1985/86:1 s. 616).

Regeringen delar däremot inte utredningens bedömning att de nuvarande bestämmelserna om underrättelse kan ersättas av en publicering på kommunens hemsida (jfr motivering under rubriken ”Underrättelse om detaljplan”).

Förfarandet efter granskningen

Byggprocessutredningen har föreslagit att det efter granskningen ska upprättas en särskild granskningsredogörelse som ska sändas till de externa intressenter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda. Endast den som under granskningstiden har lämnat in skriftliga synpunkter ska enligt utredningens förslag ha rätt att senare överklaga kommunens beslut om antagande av planen. Om länsstyrelsen väljer att lämna ett yttrande över planförslaget, bör detta enligt utredningen endast kunna grundas på sådana aspekter som senare kan föranleda ett ingripande enligt bestämmelserna om statlig kontroll.

Mot bakgrund av remissinstansernas synpunkter anser regeringen att länsstyrelsen regelmässigt bör lämna ett yttrande under granskningen, i de fall någon av grunderna för statlig kontroll berörs på sådant sätt att en prövning efter antagandet kan aktualiseras (jfr avsnitt 11.6).

Regeringen anser i likhet med utredningen att de skriftliga synpunkter som har kommit in och kommunens förslag med anledning av synpunkterna bör sammanställas i ett utlåtande. Utlåtandet eller ett meddelande om var det finns tillämpligt bör sändas till dem som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda. Granskningsutlåtandet bör även skickas till länsstyrelsen. Säsom Länsstyrelsen i Stockholms län anför är det särskilt angeläget att länsstyrelsen får ta del av utlåtandet när planeringsprocessen har förkortats. Inte minst i de fall länsstyrelsen har lämnat ett yttrande vid granskningen är det angeläget att länsstyrelsen ges möjlighet att ta del av kommunens bemötande av de invändningar som länsstyrelsen där framfört, som underlag för ställningstagande till om planen efter antagandet ska prövas eller inte. Det är normalt mest praktiskt att utlåtande sänds tillsammans med meddelandet om att planen har antagits. Regeringen föreslår därför att regler om detta införs.

Regeringen delar däremot inte utredningens bedömning att endast den som under granskningstiden har lämnat in skriftliga synpunkter ska ha rätt att senare överklaga kommunens beslut om antagande av planen. Som några instanser har framhållit innebär detta en väsentlig inskränkning av talerätten. För den enskilde kan det vidare te sig märkligt att tidigare framförda synpunkter måste upprepas vid flera tillfällen för att få behålla rätten att överklaga beslutet om planen. Enligt regeringens bedömning bör nuvarande bestämmelser därför inte ändras.

Underrättelse om detaljplan

Byggprocessutredningen har föreslagit att både kommunens förslag till detaljplan och den antagna planen ska läggas ut på kommunens webbplats och att denna publicering ska ersätta nuvarande bestämmelser om underrättelse. Utredningen föreslog även att ett meddelande inför och efter granskningen samt efter antagandet, som ska sändas till en bostadsrättshavare, i stället får sändas till en ledamot av styrelsen för bostads-

rättsföreningen. Om ett stort antal personer ska underrättas får underrättelsen, enligt förslaget, i stället ske genom informationsblad som de berörda personerna kan ta del av.

Även om utredningens förslag att införa bestämmelser om webbpublicering är intressant – eftersom det skulle snabba upp processen och göra den mer transparent och lättillgänglig – ser regeringen svårigheter med det. I första hand beror dessa svårigheter på att både förslaget som sådant och analysen av det har begränsats till plan- och bygglagen. Det är olämpligt med olika processuella förfaranden inom olika delar av den kommunala verksamheten. Enligt regeringens bedömning behöver förslaget analyseras bredare med sikte på hela det kommunala området. Denna slutsats hindrar dock inte de kommuner som vill publicera sina förslag till detaljplaner på hemsidan att göra detta så länge som detta inte strider mot bestämmelserna i personuppgiftslagen (1998:204). Kommunerna kan dock inte ersätta det lagfästa underrättelseförfarandet med en sådan webb-publicering.

För meddelanden om att ett förslag till detaljplan finns tillgängligt för granskning, att ett granskningsutlåtande har färdigställts samt att en detaljplan har antagits, finns det i dag särskilda bestämmelser för meddelanden till samfälligheter och ett stort antal personer. Liknande bestämmelser bör införas även för sådana meddelanden som rör bostadsrättsföreningar. Som Länsstyrelsen i Stockholms län har påpekat, är det olämpligt att införa en generell möjlighet att i stället för underrättelse till enskilda bostadsrättshavare sända meddelanden till en ledamot av styrelsen, eftersom man inte kan utgå från att styrelsen alltid är överens med enskilda medlemmar. Behovet aktualiseras framförallt i de fall bostadsrättshavarens adress inte är tillgänglig för kommunen. Enligt regeringens bedömning bör därför ett meddelande inför och efter granskningen samt efter antagandet, få sändas till en ledamot av styrelsen för bostadsrättsföreningen endast om det saknas en känd adress till bostadsrättshavaren.

I dag saknas regler om att lantmäterimyndigheten ska få ett meddelande om att en detaljplan har antagits. En sådan bestämmelse bör införas.

11.4 Regler för ett ännu enklare planförfarande i vissa situationer

Regeringens förslag: Ytterligare förenklingar av förfarandet ska kunna ske i vissa situationer. För det första behålls nuvarande bestämmelser om s.k. enkelt planförfarande, under förutsättning att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För det andra införas möjligheter till ett förenklat och samordnat förfarande vid detaljpaneläggning när detaljplanen enbart gäller en verksamhet som har blivit eller ska bli föremål för en tillståndsprövning enligt 9 kap. 6 § miljöbalken eller när detaljplanen enbart gäller åtgärder som har prövats eller ska prövas genom upprättande och fastställande av en arbetsplan enligt väglagen (1971:948) eller genom en järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg. Detta innebär ett förenklat samrådsförfarande, förenklat kungörande av förslag till detaljplan och andra krav på innehållet i granskningsutlåtandet.

PBL-kommitténs förslag motsvarar endast delvis regeringens förslag. PBL-kommittén föreslog vissa ändringar för att förbättra samordningen mellan plan- och bygglagen och miljöbalken. Vidare diskuterades möjligheterna till en bättre samordning med prövningen enligt de s.k. trafiklagarna, men kommittén lämnade inte något konkret författningsförslag i den delen.

Byggprocessutredningens förslag motsvarar inte regeringens förslag. Byggprocessutredningen föreslog att nuvarande bestämmelser om s.k. enkelt planförfarande upphävs.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: PBL-kommitténs förslag till förenkling av planförfarandet för sådana planförslag som enbart reglerar verksamheter som har tillståndsprövats enligt miljöbalken har avstyrkts av *Boverket* som anser att det är ett stort avsteg från principen att det är detaljplanen som ska ange förutsättningarna för vad som kan tillåtas. Det faktum att detaljplanen och tillståndsprövningen ligger nära i tiden ändrar, enligt *Boverket*, inte förhållandet att planen fortsätter att gälla oavsett om tillståndet utnyttjas eller inte. Enligt *Blekinge tekniska högskola*, *Sveriges Lantmätareförening* och *Malmö kommun* försvåras en samordning mellan plan- och bygglagen och miljöbalken av de principiella skillnaderna mellan lagarna när det gäller syfte, materiella regler, beslutsfattande etc. *Lantmäteriet* anser att förslagen till samordning är ett steg i rätt riktning, men har anfört att förslaget till samordning med tillståndsprövning enligt miljöbalken främst borde fungera i anmälningsärenden där kommunen själv har beslutsmakten. *Lantmäteriet*, *Göteborgs kommun* och *Länsstyrelsen i Stockholms län* m.fl. har pekat på behovet av fördjupade utredningar om samordningen mellan plan- och bygglagen och trafiklagstiftningen.

Flera remissinstanser har anfört att de sammantagna effekterna av Byggprocessutredningens förslag avseende detaljplanprocessen i praktiken inte kommer att leda till önskvärda förenklingar. *Linköpings* och *Gotlands kommuner* har ifrågasatt om den föreslagna planprocessen sammantaget ger någon större tidsvinst och anser att principen om ett enda samråd inte är tillräckligt långtgående för att förenkla och snabba upp planprocessen. *Sveriges Kommuner och Landsting* har anfört att förslagen riskerar att förlänga processen för vissa av de verkligt enkla planfrågorna som i dag löses genom s.k. enkelt planförfarande. Också *Lantmäteriet*, *Konkurrensverket*, ett antal länsstyrelser samt *Eksjö*, *Huddinge*, *Hudiksvalls*, *Jönköpings*, *Karlstads*, *Motala* och *Åre kommuner* m.fl. är negativa till att enkelt planförfarande utmönstras ur lagstiftningen. Förfarandet anses väl inarbetat och mycket använt, bl.a. när det gäller små planändringar.

Några remissinstanser har invänt mot förslaget i lagtextpromemorian att införa möjligheter att samordna olika moment i förfarandet för verksamheter som har tillståndsprövats enligt miljöbalken eller åtgärder som har prövats genom en arbetsplan eller en järnvägsplan. *Boverket* menar att det inte kan råda fullständig identitet mellan prövningarna i de olika ärendena och att planen har en mer generell verkan än en prövning enligt de nämnda lagarna. Framförallt hävdas att de frågor som ska tas upp i ett samråd om en miljökonsekvensbeskrivning enligt dessa lagar inte är identiska med de frågor som ska tas upp i ett plansamråd enligt plan- och bygglagen. Också *Banverket* menar att det är ovanligt att en detaljplan

inte omfattar någon angränsande mark och föreslår att bestämmelsen formuleras om för att ge ett större utrymme för samordning. *Blekinge tekniska högskola* anser att förslagen inte löser problemen med den bristande samordningen mellan plan- och bygglagen och miljöbalken. *Sveriges Kommuner och Landsting* har anfört att förfarandena bygger på helt olika förutsättningar och föreslagit att frågorna om de förenklade förfarandena systematiskt ordnas på ett annat sätt. *Transportinfrastrukturkommittén* har tillstyrkt och välkomnar särskilt förslagen om samordning av arbetet vid planläggning och annan prövning enligt plan- och bygglagen med prövning enligt annan lag så att dubbelarbete undviks. Ett antal remissinstanser, bl.a. *Sveriges Kommuner och Landsting*, har invänt mot att reglerna om s.k. enkelt planförfarande har splittrats på olika paragrafer och anser att förslaget inte ger motsvarande möjligheter till förenklingar som finns i de nuvarande bestämmelserna. Enligt *Lantmäteriet* saknas det en uttrycklig reglering om bestämmelserna om granskning ska tillämpas eller inte, vilket är möjligt med de nuvarande bestämmelserna. *Länsstyrelsen i Stockholms län* m.fl. har anfört att uttrycket ”enkelt planförfarande” är inarbetat och bör behållas i lagtexten.

Skälen för regeringens förslag

Enkelt planförfarande

Såsom ett stort antal remissinstanser har pekat på innebär Byggprocessutredningens förslag bl.a. att de nuvarande möjligheterna till ett enklare förfarande under vissa förutsättningar och villkor helt tas bort. Reglerna om enkelt planförfarande i nuvarande 5 kap. 28 § plan- och bygglagen innebär att det – utöver sakägare och enskilda berörda – endast är länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten som ska ges tillfälle till samråd och att utställningen ersätts med en underrätterättelse till samrådskretsen, med möjlighet att godkänna förslaget eller inom två veckor komma in med synpunkter. Denna tid kan förkortas om alla berörda är överens om det. Bestämmelserna ger en möjlighet för kommunen att i vissa enkla situationer och inom en mycket kort tidsrymd – i extrema fall vid ett enda möte med berörda intressenter – enas om ett planförslag innan det antas. Erfarenheterna visar att förfarandet är användbart framförallt då ett fåtal intressenter berörs av små planändringar som aktualiseras av en bygglovsansökan som inte kan godtas som en mindre avvikelse från gällande detaljplan.

Dagens möjligheter till enkelt planförfarande bör behållas, inte minst för att underlätta de planändringar som behövs som ett alternativ till icke godtagbara avvikelser från detaljplaner. I föreslagna nya 5 kap. bör det därför föras in bestämmelser som motsvarar dagens regler för s.k. enkelt planförfarande. Bestämmelserna bör ge möjlighet att förenkla både förfarandet vid samrådet och att ersätta granskningen med ett underrättsförfarande om högst två veckor. I likhet med det som gäller i dag bör kriterierna för en tillämpning av detta förfarande vara att planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Förslaget till detaljplan ska också ha liten betydelse och sakna intresse för allmänheten. Även om det egentligen bör vara självklart, bör bestämmelserna om det enkla förfarandet förtydligas så att det står klart att en

förutsättning för en tillämpning av bestämmelserna om enkelt planförfarande är att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Samordnat förfarande vid tillståndsprövning enligt miljöbalken

Som PBL-kommittén har redovisat i betänkandet "Får jag lov – om planering och byggande" (SOU 2005:77 s. 794) finns det vissa samordnings- och förenklingsmöjligheter för detaljplaner som endast inriktas på att skapa formella förutsättningar för att tillåta en utbyggnad av en verksamhet som ska tillståndsprövas enligt 9 kap. 6 § miljöbalken. I de fall kommunen anser att verksamheten kan tillåtas och det inte finns några andra planfrågor som samtidigt behöver regleras är det uppenbart att planprövningen och miljöbalksprövningen till en betydande del kan ses som en dubbelprövning av samma frågor. Nuvarande regler ställer i den beskrivna situationen omfattande krav på planförandet, trots att en parallell prövning sker enligt balken. Det krävs i princip både program, samråd och utställning. Dessutom ska underlaget innehålla bl.a. en miljökonsekvensbeskrivning.

För alla berörda är det angeläget att det sammantagna förfarandet enligt miljöbalken och plan- och bygglagen blir så enkelt som möjligt, utan att dock vare sig kraven på planmässiga bedömningar eller en ordentlig miljöprövning åsidosätts. Flertalet av de remissinstanser som har kommenterat kommitténs förslag till samordning är positiva till en sådan samordning.

Regeringen delar kommitténs bedömning. Kommunen bör ges möjlighet att, om den så önskar, i vissa avseenden förenkla sitt planförfarande i de fall då detaljplanen endast avser en sådan verksamhet som har tillståndsprövats eller ska tillståndsprövas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken. För det första bör kommunen ges en möjlighet att hoppa över samrådet om det för exakt samma verksamhet pågår en parallell tillståndsprövning enligt miljöbalken. I de fall tillståndsprövningen redan är avslutad, bör en förutsättning för att hoppa över samrådet vara att den miljökonsekvensbeskrivning som finns i tillståndsärendet fortfarande är aktuell samt att samråd har skett i det andra ärendet med alla som omfattas av krav på samråd enligt plan- och bygglagen. Om förutsättningarna för det förenklade förfarandet brister endast i det avseendet att samråd inte har skett i det andra ärendet med alla de som omfattas av samråd enligt plan- och bygglagen, bör det vara tillräckligt att detaljplaneärendet kompletteras genom att samråd sker med dem som inte omfattades av samrådet i det andra ärendet.

Även kungörelsen inför granskningen av planförslaget bör kunna förenklas. En uttrycklig möjlighet till samordning med kungörelseförfarande i ett pågående tillståndsärende för samma verksamhet enligt miljöbalken bör därför införas i plan- och bygglagen. Vidare bör kommunen kunna förenkla den slutliga granskningen av ett planförslag genom att hänvisa till handlingarna i tillståndsärendet i den mån informationen finns där. Kommunens granskningsutlåtande över de synpunkter som har kommit in under granskningstiden och kommunens förslag med anledning av synpunkterna bör också avse de synpunkter som har kommit in i det andra ärendet. För att säkerställa att det har skett en planmässig bedöm-

ning, bör en grundläggande förutsättning för ett förenklat planförfarande i dessa fall vara att planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna.

Sakägarnas intressen i de delar som gäller verksamhetens miljöeffekter bör kunna anses beaktade genom tillståndsprövningen enligt balken. Andra eventuella konsekvenser för vissa sakägare bör framgå av de planbeskrivningar som även i dessa fall måste upprättas och vara tillgängliga för yttranden. Sakägare bör därför ha lika goda möjligheter att bevaka sina intressen som vid de hittillsvarande dubbla förfarandena.

Samordnat förfarande vid prövning även enligt väglagen (1971:948) och lagen (1995:1649) om byggande av järnväg

Motsvarande möjligheter till samordning bör gälla för detaljplaner som endast avser åtgärder som har prövats genom upprättande och fastställande av en arbetsplan enligt väglagen (1971:948) eller genom en järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

Som PBL-kommittén konstaterade i sitt betänkande (SOU 2005:77 s. 799–812) finns det stora brister i samordningen mellan planläggningen enligt plan- och bygglagen och prövningen enligt väglagen och lagen om byggande av järnväg. Ofta förekommer det som kan kallas dubbel planering och även dubblerad prövning. Kommittén ansåg dock att en mer långtgående samordning var alltför omfattande för att rymmas inom översynen. Kommittén belyste ändå översiktligt olika strategier för framtida förenklningar. Ett av kommitténs framförda alternativ avser möjligheten för kommunen och det ansvariga trafikverket att komma överens om vilken planeringsform som är mest lämplig i det enskilda fallet. Detta alternativ ansågs framförallt vara intressant när det gäller planering för väg och järnväg. Kommittén fann dock att en reglering i en arbets- eller järnvägsplan kan vara tillräcklig i de fall omgivningspåverkan är begränsad och genomförandefrågorna är relativt okomplicerade. Kommittén framhöll samtidigt att en detaljplan ur ett säkerhetsperspektiv många gånger är ett bättre regleringsinstrument än en arbetsplan eller en järnvägsplan, eftersom planområdet är något vidare. Enligt kommittén behöver en ökad valfrihet kombineras med bestämmelser som anger att prövning enligt det ena regelverket är jämförbart med prövning enligt det andra. Även i de fall bägge planinstituten bedöms nödvändiga, finns det en förenklingspotential i en bättre samordning av processerna med samråd, utställning m.m.

Regeringen har genom beslut den 19 mars 2009 tillsatt en parlamentarisk kommitté för att analysera planeringsprocessen för transportinfrastruktur och föreslå sådana ändringar i väglagen och lagen om byggande av järnväg som innebär att dessa processer effektiviseras ("Effektivisering av planeringsprocessen för transportinfrastruktur", Dir. 2009:16). Utredningsarbetet ska även omfatta frågor om miljökonsekvensbeskrivning och tillåtlighetsprövning enligt miljöbalken samt frågor om samordning med övrig fysisk planering enligt plan- och bygglagen.

Det finns för närvarande inte underlag för några mer långtgående förslag till förändringar i syfte att förbättra samordningen mellan lagarna. Mot bakgrund av PBL-kommitténs resonemang om vissa förenklingsmöjligheter bör det dock för åtgärder som har prövats enligt väglagen el-

ler lagen om byggande av järnväg redan nu införas samordningsregler motsvarande de som föreslås i förhållande till tillståndsprövningar enligt miljöbalken. Reglerna bör gälla endast när de olika prövningarna avser identiska åtgärder. Bestämmelserna bör inte tvingande, utan endast innebära en möjlighet för kommunen att förenkla sitt planarbete. Också förutsättningarna för att genomföra förenklingarna bör vara desamma, dvs. att planförslaget ska vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

11.5 Upprättande av miljökonsekvensbeskrivning

Regeringens förslag: Bestämmelserna om upprättande av miljökonsekvensbeskrivningar och samråd om förslag till detaljplaner vars genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan förtydligas i förhållande till bestämmelserna i 6 kap. miljöbalken.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Remissinstanserna: *Naturvårdsverket* har ifrågasatt den föreslagna lagstiftningstekniken och anfört att det finns en risk för att angelägna hänvisningar missas. Verket föreslår i stället att den nuvarande mer generella och breda hänvisningen till 6 kap. miljöbalken behålls. *Blekinge tekniska högskola* har anfört att det även bör införas en bestämmelse som hänvisar till kravet på en behovsbedömning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken.

Skälen för regeringens förslag: I de nuvarande bestämmelserna i plan- och bygglagen görs två hänvisningar till bestämmelser i 6 kap. miljöbalken, en i bestämmelserna om översiktsplan och en i bestämmelserna om detaljplan. Hänvisningarna är generella utan någon tydlig anvisning om när vilken bestämmelse i miljöbalken är tillämplig. För att i planprocesserna underlätta tillämpningen av 6 kap. miljöbalken bör hänvisningarna preciseras.

11.6 Länsstyrelsens uppgifter under detaljplaneprocessen

Regeringens förslag: Det förtydligas att länsstyrelsen under samrådet även ska verka för att en bebyggelse inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under granskningstiden ska länsstyrelsen yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att det finns en risk för en överprövning enligt bestämmelserna om statlig kontroll. Av yttrandet ska framgå i vilka avseenden planförslaget är olämpligt med hänsyn till dessa bestämmelser.

Byggprocessutredningens förslag överensstämmer endast delvis med regeringens. Utredningen föreslog att kraven på samråd med länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten nyanseras och ersätts med information i de fall kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kommer

att medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten ska, enligt förslaget, därefter bestämma om och på vilket sätt myndigheterna avser att samråda med kommunen. Utredningen föreslog vidare att, om länsstyrelsen väljer att lämna ett yttrande efter granskningen av planförslaget, bör detta kunna grundas endast på sådana aspekter som senare kan föranleda ett ingripande enligt de nuvarande bestämmelserna i 12 kap. 1 § plan- och bygglagen.

Boverkets förslag överensstämmer delvis med regeringens i den del som avser innehållet i länsstyrelsens yttrande under granskningstiden. Boverket föreslog dock en skyldighet för länsstyrelsen att alltid yttra sig över ett planförslag vid utställningen.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Remissinstanserna: Flera myndigheter, länsstyrelser och kommuner har invänt mot Byggprocessutredningens förslag att nyansera kravet på samråd med länsstyrelsen i förhållande till graden av miljöpåverkan. *Stadsarkitektföreningen* har anfört att det bör ses som en rättighet för kommunerna att få yttranden från länsstyrelsen. *Boverket* har avstyrkt förslaget och anser att samrådet med länsstyrelsen också fortsättningsvis ska vara obligatoriskt och gälla samtliga planer. *Länsstyrelsen i Västerbottens län* har anfört att en begränsning av samrådsförfarandet minskar länsstyrelsens möjligheter att samordna och hävda statliga intressen och kan resultera i att överprövning kommer att nyttjas i större utsträckning, något som inte bidrar till ökad effektivitet eller kortare handläggningstider. *Länsstyrelserna i Stockholms och Hallands län* har anfört att det inte finns något samband mellan graden av miljöpåverkan och behovet av samråd med länsstyrelsen utan att det i stället ofta finns en mängd statliga intressen av betydelse för kommunen, t.ex. samordning med annan lagstiftning, såsom kulturminneslagen och bestämmelser i miljöbalken om strandskydd, vattenverksamhet, miljöfarlig verksamhet m.m. *Boverket*, *Statens geotekniska institut*, *Länsstyrelsen i Västmanlands län* och *Linköpings kommun* har anfört att dagens bestämmelser ger länsstyrelsen tillräckliga möjligheter att välja på vilket sätt man avser att samråda med kommunen och att i vissa enkla planärenden avstå från att yttra sig. *Länsstyrelserna i Södermanlands och Värmlands län* samt *Hudiksvalls kommun*, *Sveriges Kommuner och Landsting*, *Små Kommunernas samverkan (SmåKom)* m.fl. har tillstyrkt förslaget och anser att det ger administrativa förenklingar och ett nytt arbetssätt för länsstyrelsen. Endast ett fåtal remissinstanser har kommenterat utredningens förslag att i en ny paragraf särskilt reglera innehållet i länsstyrelsens yttrande under granskningstiden till de överprövningsgrunder som regleras i nuvarande 12 kap. 1 § plan- och bygglagen. tillstyrker dock uttryckligen förslaget.

Boverkets förslag om obligatoriska yttranden från länsstyrelsen i samband med utställningen har tillstyrkts av en majoritet av remissinstanserna, såväl statliga myndigheter och länsstyrelser som kommuner och organisationer. *Sveriges Kommuner och Landsting* har anfört att förslaget är mycket positivt eftersom detta tydliggör vilka statliga intressen som länsstyrelsen har ansvar för att bevaka. Förslaget har avstyrkts av *Växjö tingsrätt* och *Länsstyrelsen i Västmanlands län* m.fl. med hänvisning till att upprepade yttranden inte är en fördel för en effektiv förvaltning. *Länsstyrelsen i Dalarnas län* har anfört att det inte formellt bör krävas ett

utställningsyttrande i de fall länsstyrelsen inte har anledning att pröva kommunens planbeslut, vilket är det mest vanliga. *Lomma, Skövde* och *Södertälje kommuner* har ifrågasatt nyttan med förslaget och anser att de möjligheter som i dag står till buds för länsstyrelsen att ta tillvara statens intressen är tillräckliga.

Lagtextpromemorians förslag har kommenterats av *Sveriges Kommuner och Landsting* som invänt mot att länsstyrelsen ska kunna välja att inte avge något granskningsyttrande.

Skälen för regeringens förslag: Några av de bärande tankarna med plan- och bygglagen var dels att begränsa det statliga inflytandet i kommunernas planläggning, dels att länsstyrelsen skulle ges ansvaret att samlat företräda staten gentemot kommunen i såväl översiktsplaneringen som detaljplanläggningen. Det inget skäl att ifrågasätta eller förändra länsstyrelsens ansvar för samordningen av statens intressen i det tidiga skedet av den fysiska planeringen, snarare tvärtom. De utredningar som har genomförts under senare år har samstämmigt tryckt på behovet av att länsstyrelsen också fortsättningsvis bör svara för den statliga samordningen, vilket även bekräftas av remissynpunkterna från såväl kommuner som statliga myndigheter. Samtidigt har det i olika sammanhang under senare år förts fram synpunkter på att länsstyrelsen har haft betydande svårigheter att svara upp mot förväntningarna och framförallt kommunerna har efterlyst förbättringar i hur länsstyrelsen företräder staten.

Regeringen har på olika sätt uppmärksammat de problem som har förts fram när det gäller länsstyrelsernas uppgifter i den fysiska planeringen enligt plan- och bygglagen. I avsnitt 17.1 återkommer regeringen med en närmare redovisning av länsstyrelsens ansvar samt av vilka insatser som har gjorts. Mot bakgrund av länsstyrelsens viktiga samordningsroll finns det anledning att ifrågasätta Byggprocessutredningens ändringsförslag i denna del.

Även i fråga samrådet med lantmäterimyndigheten finns det skäl att ifrågasätta Byggprocessutredningens förslag. Lantmäterimyndigheten är en naturlig samrådspart för de delar av plangenomförandeprocessen som avser ändringar i fastighetsindelningen och i fastighetsanknutna rättighetsupplåtelse.

Det tidiga samrådet med länsstyrelsen, som fördes fram som viktigt redan i förarbetena inför den nuvarande lagens ikraftträdande, bör också fortsättningsvis vara ett grundläggande instrument för det statliga inflytandet. En begränsning av samrådet skulle på ett olyckligt sätt minska länsstyrelsens möjligheter att samordna och hävda statliga intressen. Ett tidigt samråd med länsstyrelsen är en förutsättning för att länsstyrelsen ska kunna fullfölja sin uppgift att verka för och samordna statens intressen.

Redan den nuvarande utformningen av samrådsbestämmelserna innebär att länsstyrelserna och lantmäterimyndigheten kan avstå från att lämna synpunkter under samrådet. Flertalet länsstyrelser har utvecklat ändamålsenliga former för ett rationellt samrådsförfarande, vilket ofta i praktiken, inte minst vid okomplicerade planförslag, innebär att man avstår från att lämna synpunkter i ett samrådsyttrande. Det finns anledning att tro att länsstyrelserna genom den pågående kompetenssatsningen och ett ökat erfarenhetsutbyte kommer att förbättra formerna för samråd ytter-

ligare. Bestämmelserna om samråd med länsstyrelserna och med lantmäterimyndigheten bör därför inte ändras i sak.

För att få en bättre konsistens mellan länsstyrelsens överprövningsgrunder och vad länsstyrelsen ska samråda om och granska under granskningstiden, bör även en komplettering göras i samrådsbestämmelserna som innebär att länsstyrelsen under samrådet också bör verka för att en bebyggelse inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Därmed görs tydligt att länsstyrelsen genom aktiva insatser tidigt i planeringsprocessen ska bidra med sådant underlag, råd och synpunkter som ger kommunen möjlighet att utforma planförslaget så att ett senare statligt ingripande kan undvikas. I övrigt finns det inte tillräckliga skäl för att ändra bestämmelserna om samråd med länsstyrelsen.

Däremot är det angeläget att kommunen vid granskningen får uttryckliga besked om det exempelvis finns risk för ett ingripande från staten efter planen har antagits. Därför bör det av bestämmelserna uttryckligen framgå att länsstyrelsen under granskningstiden ska yttra sig över ett planförslag, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att det finns en risk för en överprövning enligt bestämmelserna om tillsyn över kommunala beslut. Yttrandet bör begränsas till de ingripandegrunder som avser att ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses, att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, att regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt eller att en bebyggelse annars blir olämplig med hänsyn till de människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Normalt innebär detta inte någon ny uppgift för länsstyrelsen eftersom flertalet länsstyrelser redan enligt de nuvarande bestämmelserna regelmässigt avger ett yttrande vid utställningen i de fall någon av ingripandegrunderna är aktuella.

12 Genomförandet av detaljplaner

Regeringens förslag: Genomförandet av en detaljplan ska grundas på den planbeskrivning som kommunen har utarbetat i detaljplaneärendet.

En kommun ska få lösa mark eller utrymme som inte har bebyggts på ett sätt som i huvudsak följer detaljplanen även om det finns olika huvudmän för de allmänna platserna i detaljplanen.

Kravet på utställning av kommunens förslag avseende ersättningskyldighet för fastighetsägarna för anordnande av allmänna platser och anordningar som tillhör sådana platser tas bort. I stället ska sådana förslag hållas tillgängliga för granskning under en granskningstid som kungörs av kommunen.

PBL-kommitténs förslag motsvarar delvis regeringens.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Remissinstanserna: Flera remissinstanser har tillstyrkt PBL-kommitteens förslag att en genomförandebeskrivning inte behöver utgöras av en särskild handling. Det är bra om innehållet i genomförandebeskrivningen redovisas i anslutning till planbestämmelserna, menar flera remissinstanser. *Boverket*, *Lantmäteriet* och *Sveriges Kommuner och Landsting* m.fl. har lämnat synpunkter på förslaget i lagtextpromemorian och anfört att de inte förstår tillägget i den föreslagna 6 kap. 1 § ”med de ändringar som samrådet om planförslaget och granskningen av det har medfört innan detaljplanen antogs”. Enligt instanserna är det en självklarhet att det ursprungliga förslaget till planbeskrivning successivt ändras om synpunkter under planprocessens gång så kräver. Enligt Lantmäteriet är ”planbeskrivningen” den slutprodukt som tillfogas planen och därför blir det naturligt att säga att genomförandet ska grundas på planbeskrivningen. I annat fall skulle, enligt Lantmäteriet, innebörden bli att planbeskrivningen är bindande för genomförandet vilket inte är lämpligt. Enligt Sveriges Kommuner och Landsting är det något oklart med vad som avses med uttrycket ”ska grundas på” eftersom planbeskrivningen inte är bindande.

Skälen för regeringens förslag: Enligt nuvarande 6 kap. 1 § plan- och bygglagen ska man, när en detaljplan upprättas, i en särskild handling kallad genomförandebeskrivning redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt genomförande av planen. Utöver kravet på en övergripande genomförandebeskrivning finns i 6 kap. vissa särskilda bestämmelser om plangenomförandet. Det är närmare bestämt bestämmelser om exploaterings-samverkan, om fastighetsplan, om avstående av mark, om skyldighet för exploatörer att bekosta gator och va-anläggningar m.m., om kommunens skyldighet att anlägga gator och andra allmänna platser och upplåta dem till allmänt begagnande samt om kommunens rätt att av fastighetsägarna ta ut avgifter motsvarande kostnaderna för utförande av gator och andra allmänna platser. Långt ifrån alla åtgärder som måste vidtas till följd av en detaljplan är dock reglerade i 6 kap. plan- och bygglagen. Bestämmelser som är nödvändiga för genomförandet av en detaljplan finns också i många andra lagar, t.ex. bestämmelserna om fastighetsbildning i fastighetsbildningslagen (1970:988), om fastighetssamverkan i anläggningslagen (1973:1149), om framdragande av vissa ledningar i ledningsrättslagen (1973:1144) samt – inte minst – bestämmelser i olika lagar om byggande och finansiering av infrastruktur m.m., t.ex. lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster.

I avsnitt 10.6 föreslås att det nuvarande kravet på en särskild genomförandebeskrivning tas bort och att planbeskrivningen i stället ska innehålla en redovisning av hur planen är avsedd att genomföras. En följd av den ändringen är att även bestämmelserna om genomförandet av en detaljplan bör ändras så att det framgår att genomförandet ska grundas på den planbeskrivning som kommunen har utarbetat i detaljplaneärendet.

I avsnitt 10.3 föreslås vidare att det ska vara möjligt att, i en och samma detaljplan, reglera huvudmannaskapet för allmänna platser så att man inte längre måste välja mellan att hela planen ska ha antingen kommunalt eller enskilt huvudmannaskap. De allmänna platserna bör gå att dela upp så att vissa platser har kommunalt huvudmannaskap och andra enskilt huvudmannaskap. En följd av detta är att reglerna om inlösen bör juste-

ras så att inlösenreglerna följer huvudmannaskapet. Plan- och byggtutredningen behandlade denna fråga i betänkandet (SOU 1996:168 s. 123 f.) och fann att det huvudsakliga skälet till att delat huvudmannaskap inte tillåts enligt den nuvarande lagen är att det skulle kunna uppstå oklarheter om vad som gäller i fråga om inlösen i olika delar av planen. Som utredningen fann är detta problem inte särskilt svårt att lösa och en ändring i linje med vad som föreslogs i det nämnda betänkandet bör således kunna genomföras. Denna bedömning gjorde också PBL-kommittén (SOU 2005:77 s. 558). De bestämmelser om inlösen som det i första hand handlar om är bestämmelserna om att kommunen, om den är huvudman för allmänna platser, i två fall får lösa mark efter genomförandetidens utgång. Det första fallet avser mark som tillhör olika ägare men som enligt en fastighetsplan ska utgöra en enda fastighet. Som Plan- och byggtutredningen fann bör denna inlösenrätt gälla oberoende av vem som är huvudman (jfr SOU 1996:168 s. 125). Det andra fallet avser mark som inte har bebyggts i enlighet med planen. Denna inlösenrätt bör gälla om kommunen i någon del av planen är huvudman för gator.

Enligt nuvarande 6 kap. 36 § plan- och bygglagen gäller att ett förslag i fråga om betalning av kostnader, s.k. gatukostnader (som avses i nuvarande 6 kap. 31 §), ska ställas ut i minst tre veckor efter det att kungörande om detta har skett på tid och sätt som anges i nuvarande 5 kap. 24 §. Underrättelse om utställningen ska sändas i brev till kända sakägare som berörs av förslaget. Denna bestämmelse om krav på utställning av s.k. gatukostnader, dvs. kommunens förslag avseende ersättningsskyldighet för fastighetsägare för anordnande av allmänna platser, bör kunna ersättas med bestämmelser om granskning i enlighet med förslaget om granskning i stället för utställning i avsnitt 11.3.

13 Regionplaner

Regeringens förslag: En regionplan ska utformas så att dess innebörd och konsekvenser tydligt framgår. En regionplan ska gälla i åtta år.

PBL-kommitténs förslag om förlängd giltighetstid för regionplanen överensstämmer i sak med regeringens.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: PBL-kommitténs förslag att behålla de frivilliga bestämmelserna om regionplanering har tillstyrkts av flertalet av remissinstanserna samtidigt som det har konstaterats att det med undantag av planeringen i Stockholms län saknas en fungerande regionplanering. *Malmö kommun* har anfört att mycket talar för att en fysisk regionplan inte är det rätta medlet för att fylla det växande behovet av regionala analyser och utredningar samt att i avsaknad av en formell regional planering blir samverkan i kommunernas översiktsplanering allt viktigare. Behovet av en stärkt, och i vissa fall mer tvingande regionplanering, har framhållits av främst statliga myndigheter. Enligt *Banverket* krävs det en stärkt regionplanering för att hantera de växande trafikproblemen och den ökade pendlingen. Förslaget att förlänga giltighetstiden för regionplanen har tillstyrkts av de instanser som har kommenterat förslaget.

Lagtextpromemorians förslag har kommenteras av några remissinstanser. *Länsstyrelsen i Skåne län* har anfört att lagstiftningen mer aktivt bör underlätta för mer mellankommunal planering genom olika typer av planer, exempelvis genom s.k. tematiska regionplaner, samt att samverkan över gränserna, både när det gäller kommungränser och nationsgränser, behöver beaktas i lagstiftningen. *Boverket* har konstaterat att förslaget enbart innebär små förändringar för den regionala planeringen, trots att denna verksamhet knappt existerar och trots att flera utredningar berört behovet av den. Även *Blekinge tekniska högskola* anser att regionplaneinstitutet bör reformeras, särskilt med hänsyn till den svaga tillämpningen och behovet av sektorsövergripande arenor på regional nivå. *Statens geotekniska institut* har anfört att bestämmelserna om regionplanering bör utnyttjas om nödvändigt samarbete inte kommer till stånd på annat sätt, t.ex. för att hantera konsekvenserna av klimatförändringarna. Både *Boverket* och *Regionplane- och näringslivsnämnden i Stockholms läns landsting* anser att den lag som styr den enda existerande regionplanen, lagen (1987:147) om regionplanering för kommunerna i Stockholms län, bör integreras i plan- och bygglagen. *Sveriges Kommuner och Landsting* anser att bestämmelserna om regionplan lämpligen bör placeras efter kapitlet om översiktsplan.

Skälen för regeringens förslag: Enligt de nuvarande bestämmelserna i 7 kap. 1 och 2 §§ plan- och bygglagen får regeringen – om de berörda kommunerna inte motsätter sig det – utse ett regionplaneorgan om användningen av mark- och vattenområden behöver utredas gemensamt av flera kommuner eller om flera kommuners översiktliga planering behöver samordnas. Regionplaneorganets uppgifter är att inom regionen bevaka regionala frågor och fortlöpande lämna underlag i sådana frågor för kommunernas och statliga myndigheters planering. Regionplaneorganet kan anta en regionplan för hela eller del av regionen. Översiktsplanens förfaranderegler om samråd, utställning etc. ska då tillämpas. Regionplanen ska tjäna till ledning för beslut om översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser. Planen gäller under en tid av högst sex år.

Göteborgsregionens Kommunalförbund har av regeringen utsetts till regionplaneorgan. I Stockholms län ansvarar landstinget för regionplaneringen med stöd av lagen (1987:147) om regionplanering för kommunerna i Stockholms län.

I uppdraget att utreda förhållandet mellan den fysiska planeringen enligt plan- och bygglagen och den regionala utvecklingspolitiken har PBL-kommittén analyserat behovet av att ändra bestämmelserna om regionplanering. Kommittén har föreslagit att reglerna behålls, trots ett begränsat genomslag, men att bestämmelserna om regionplanens giltighetstid justeras från sex till åtta år, för att motsvara två mandatperioder.

En regionplan kan fylla viktiga funktioner som stöd för ett regionalt perspektiv i den kommunala översiktsplaneringen liksom för arbetet i övrigt på regional nivå. Såsom några remissinstanser har framhållit, bedrivs det en mellankommunal planeringssamverkan i många former. Plan- och bygglagen erbjuder ett system för en frivillig regionplanering som ett fastare alternativ till ett mer informellt samarbete. Planarbetet kan få större stadga och långsiktighet. Såväl kommittén som remissinstanserna har lyft fram regionplaneringens potential för en stärkt koppling mellan kommunernas fysiska planering och den regionala utvecklingspolitiken.

En ökad mellankommunal samverkan aktualiseras vidare i kommunernas översiktsplanering. På annan plats i detta lagstiftningsärende föreslår regeringen att översiktsplanens strategiska funktion ska stärkas genom att det av planen ska framgå hur kommunen avser att ta hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling i kommunen.

De nuvarande reglerna om regionplanering bör behållas. Giltighetstiden för regionplaner bör dock förlängas från sex till åtta år, eftersom de kommunala mandatperioderna har förlängts från tre till fyra år sedan den nuvarande plan- och bygglagen trädde i kraft.

Precis som gäller för översiktsplanen bör en regionplan utformas så att dess innebörd och konsekvenser tydligt framgår.

14 Kraven på byggnadsverk

14.1 Byggnadsverks utformning

Regeringens förslag: Byggnader ska vara utformade så att de är lämpliga för sitt ändamål, har en god form, färg- och materialverkan samt är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Om inte annat följer av föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen ska utformningskraven uppfyllas och prövas i samband med nybyggnad, ombyggnad eller en annan ändring av en byggnad. Vid en ändring av en byggnad ska kraven uppfyllas för ändringarna. För en ombyggnad ska kraven uppfyllas för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som förnyas genom ombyggnaden. Vid nybyggnad ska kraven uppfyllas för hela byggnaden.

Kraven gäller även för anläggningar i den utsträckning som framgår av föreskrifter som meddelas med stöd av lagen. Kravet på att en byggnad ska ha en god form-, färg- och materialverkan gäller för skyltar och ljusanordningar i den utsträckning som framgår av föreskrifter som meddelas med stöd av lagen.

Kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga gäller inte för fritidshus med högst två bostäder och arbetslokaler om kravet är obefogat med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalen är avsedd för.

Vid ändring av ett byggnadsverk ska uppfyllandet av kraven anpassas och avsteg göras med hänsyn till ändringens omfattning samt med hänsyn till byggnadsverkets förutsättningar, kravet på varsamhet och förbudet mot förvanskning. Avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga får dock endast göras om det med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens standard vore uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Det är dock inte möjligt att göra avsteg från kraven om det av föreskrifter som meddelas med stöd av lagen framgår att kraven alltid ska uppfyllas.

PBL-kommitténs förslag om ett krav på en god form-, färg- och materialverkan överensstämmer med regeringens.

Byggprocessutredningens förslag att ändamålsenlighet och tillgänglighet ska bedömas i samband med bygglovet, att ett undantag från kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska gälla för fritidshus med högst två bostäder och i vissa fall arbetslokaler samt att uppfyllande av de s.k. utformningskraven vid ändring av ett byggnadsverk ska anpassas på visst sätt överensstämmer med regeringens.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: *Boverket* har ifrågasatt om PBL-kommitténs förslag kommer att lösa tillämpningsproblemen. Små kommuner har uttryckt en oro över att en utökad prövningsprocess kräver mer resurser.

Boverket m.fl. stödjer Byggprocessutredningens förslag om tidigareläggning av bedömningen av ändamålsenlighet och tillgänglighet. *Boverket* har dock anfört att det för ganska långt om byggnadsnämnderna ska bedöma alla projekt utifrån ett lämplighetskriterium, eftersom det inte finns någon vägledning om hur kravet ska tillämpas, utöver för bostäder. Verket ser behov av vägledning vid tillämpningen för t.ex. skolor, affärslokaler, samlingslokaler och kontor. *Boverket* har ifrågasatt undantaget från kravet på tillgänglighet beträffande fritidshus.

Av svaren på lagtextpromemorians förslag framgår att flera remissinstanser ser positivt på att kraven på ändamålsenlighet och tillgänglighet ska bedömas på ett tidigt stadium. *Förbundet rörelsehindrade* ser mycket positivt på att tillgänglighetskravet flyttas från lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. till plan- och bygglagen, men anser att även 12 § förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. behöver tas med för att byggherren ska förstå vidden av innehållet i den nya bestämmelsen. *Sveriges Kommuner och Landsting* har efterlyst stöd för att ställa krav på skyddsåtgärder mot t.ex. översvämningsrisker och föreslagit ett tillägg som innebär att en byggnad ska vara lämplig med hänsyn till förutsättningarna att ordna skydd mot omgivningsstörningar. *Arbetsmiljöverket* har anfört att lämplighetsprövningen även bör ske från arbetsmiljösynpunkt och förutsätter att krav som kan ställas med stöd av arbetsmiljölagen och Arbetsmiljöverkets föreskrifter, i första hand om arbetsplatsers utformning, ska vara uppfyllda för att en byggnad ska anses som lämplig för sitt ändamål. Verket anser att en prövning av lämplighet från arbetsmiljösynpunkt bör göras i ett tidigt skede. Flera remissinstanser har ifrågasatt att kraven på uppfyllande av de tekniska egenskapskraven delas upp i flera bestämmelser. *Sveriges Kommuner och Landsting*, *Boverket* och *Stockholms kommun* har anfört att det är oklart om krav motsvarande de som i dag regleras i 3 kap. plan- och bygglagen finns med i det nya kapitlet om krav på byggnadsverk m.m. *Boverket* har också ifrågasatt att uttrycket ”estetiskt tilltalande”, som finns i nuvarande 3 kap. 1 §, ersätts med ”god form, färg och materialverkan”.

Skälen för regeringens förslag

Alla nuvarande bestämmelser om krav på byggnader, tomter och allmänna platser bör samlas i ett kapitel i plan- och bygglagen – inklusive de

nuvarande bestämmelserna i lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m. De bestämmelser i nuvarande 3 kap. plan- och bygglagen som inte handlar om krav byggnadsverk utan om lokalisering av byggnadsverk bör placeras i första hand i det nya andra kapitlet.

I det nya kapitlet om krav på byggnader, tomter och allmänna platser bör inledningsvis anges de krav i fråga om utformning som byggnadsverk ska uppfylla och som prövas i samband med ansökan om lov. Det är mot dessa krav på utformning som byggnadsnämnden bör göra en bedömning vid ansökan om lov. Därefter bör de bestämmelser tas in som tydliggör när och hur uppfyllandet av kraven ska ske – dvs. i vilken omfattning kraven ska uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad respektive en annan ändring än ombyggnad. Sedan bör de bestämmelser följa som ger möjlighet att göra avsteg från uppfyllandet av utformningskraven.

Efter bestämmelserna om krav på byggnadsverks utformning bör de bestämmelser tas in som avser byggnadsverkets mer tekniska egenskaper, dvs. i huvudsak de tekniska egenskapskrav som finns i den nuvarande lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. De bestämmelserna har betydelse för byggnadsnämndens prövning av de byggåtgärder som vidtas efter att ett bygglov har getts – bl.a. vid det tekniska samrådet innan byggnadsnämnden beslutar att åtgärderna får påbörjas (startbesked) då nämnden gör en bedömning av om byggnadsverket kan antas uppfylla de väsentliga tekniska egenskaperna. Även i detta skede av processen kan byggnadsnämnden behöva göra en bedömning av hur byggnadsverket uppfyller kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Utöver kraven på byggnadsverk bör kapitlet sedan innehålla de bestämmelser som avser krav på tomters och allmänna platser och andra områdens utformning, bestämmelser med förbud mot att förvanska särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter, allmänna platser och bebyggelseområden, bestämmelser med krav på underhåll och varsamhet, allmänna bestämmelser om byggprodukter samt specialbestämmelser om vissa byggprodukter som hissar, linbaneanläggningar och ventilationssystem.

Byggnaders lämplighet för sitt ändamål

Enligt nuvarande bestämmelser regleras i byggnaders lämplighet för sitt ändamål i lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. Den frågan prövas därför inte inom ramen för bygglovsprövningen. Byggprocessutredningen har föreslagit en ändring på denna punkt.

Lämplighetsprövningen av en bostads eller en lokals disposition kan få bäring på den tekniska bedömning som också ska göras, dock ofta i ett senare skede vid ett större projekt. En särskild planlösning kan innebära att byggnaden inte blir lämplig för ändamålet. Enligt nuvarande ordning finns det då inga möjligheter att i ett tidigt skede förhindra att byggherren ändå, trots byggnadsnämndens varningar, förverkligar en felaktig lösning. Ett ingripande kan bara ske när ”olagligheten” är fullbordad. Om byggnadens lämplighet för ändamålet bedöms redan i samband med bygglovsprövningen kan en tidigt upptäckt brist finnas med i den tekniska bedömningen och leda till att något startbesked inte ges förrän byggherren har ändrat lösningen eller beslutet har överklagats och saken har avgjorts av en högre instans.

Möjligheten att ingripa tidigt i processen är viktig för att inte resurser ska gå till spillo, inte minst för byggherrens skull. Därför föreslog Byggnadsutredningen att kravet att byggnaden ska vara lämplig för sitt ändamål flyttas från lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. till plan- och bygglagen.

Regeringen delar utredningens bedömning att byggnaders lämplighet för ett visst ändamål bör bedömas redan i samband med bygglovsprövningen. Frågan om en byggnads lämplighet för ett visst ändamål kan dock också handla om ett sådant tekniskt egenskapskrav som inte helt och fullt går att pröva i samband med bygglovsprövningen. Ett krav på en kompletterande bedömning av om lämpligheten kan antas komma att uppfyllas också ur en mer teknisk synvinkel bör således göras i samband med kommunens beslut om startbesked. Ytterst är det ändå alltid byggherrens ansvar att se till att kravet uppfylls. Att byggnadsnämnden prövar vissa tekniska egenskapskrav i samband med bygglovets ändrar inte detta ansvarsförhållande.

När det gäller tillämpningen av bestämmelsen om lämplighet för sitt ändamål angavs i förarbetena till lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. (prop. 1993/94:178 s. 101) att kravet innebar att bostäder ska ha utrymmen för vila, samvaro, måltider, hygien och förvaring samt utrustning för hygien och matberedning. Vidare angavs att dessa funktioner i skäligen utsträckning bör vara avskiljbara från varandra.

Bortsett från rena tillgänglighetsaspekter ligger det inte i statens intresse att detaljreglera den fysiska utformningen av olika utrymmen i en bostad. De behov som ska tillgodoses kan vara mycket olika beroende på exempelvis om bostaden är avsedd som studentboende eller äldreboende. Grundprincipen bör vara att det är de funktionerna som nämndes i förarbetena som ska tillgodoses. En motsvarande bedömning bör göras även i fråga om hur andra bygglovspliktiga byggnader uppfyller kraven på lämplighet för sitt ändamål, dvs. ingen detaljreglering från samhällets sida av den fysiska utformningen utan en bedömning av vilka funktioner som behöver tillgodoses med hänsyn till byggnadens avsedda ändamål.

De nya bestämmelserna bör gälla andra anläggningar än byggnader endast i den utsträckning som regeringen bestämmer i föreskrifter som meddelas med stöd av lagen.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer bör få meddela föreskrifter om vad som krävs för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla lämplighetskravet.

God form-, färg- och materialverkan

Enligt nuvarande bestämmelser (3 kap. 1 § och 2 kap. 2 §) ska byggnader ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. Dessa bestämmelser har lett till tillämpningsproblem. Trots ambitionerna att ge estetiska värden en tydligare ställning som ett allmänt intresse har det vid tillämpningen och överprövningen i bland varit svårt att få genomslag för kommunala bedömningar av vad som ska anses som estetiskt tilltalande. En orsak kan vara att uttrycket ”estetiskt tilltalande” kan tolkas så att det ger utrymme för en hög grad av skönsmåssiga bedömningar grundade på personliga omdömen, snarare än på professionellt och sakligt underbygg-

da kunskaper och värden. Det ursprungliga syftet med införandet av bestämmelserna var att ge stöd för olika aspekter – exempelvis färgsättning, storlek och skala samt materialval – som sammantaget ger en god helhetsverkan (prop. 1997/98:117 s. 19).

För att ge stöd för mer sakligt underbyggda bedömningar bör uttrycket ”estetiskt tilltalande” inte användas i lagtexten. I stället bör bestämmelserna utformas så att de olika komponenter som är väsentliga för bedömningen uttryckligen framgår. Av bestämmelserna bör alltså framgå att byggnader ska ha en god form-, färg- och materialverkan. Regeringen bör få meddela föreskrifter om att detta också ska gälla för andra anläggningar än byggnader samt för skyltar och ljusanordningar.

Tillgänglighet

På samma sätt som för kravet på ändamålsenlighet har Byggprocessutredningen föreslagit att kravet på byggnaders tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska bedömas redan i samband med bygglovsprövningen.

Regeringen delar utredningens uppfattning. En bedömning av byggnadens tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga redan i samband med bygglovsprövningen ökar sannolikheten för att felaktigheter kan observeras i ett tidigt skede. Det är dock viktigt att komma ihåg att ett beviljat bygglov inte innebär att lösningar som inte framgår av bygglovshandlingarna är godtagna av byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden kan aldrig ta över ansvaret för att bygglovsritningarna är riktiga. De tillgänglighetsfrågor som inte framgår av bygglovshandlingarna bör dock kunna bedömas inför startbeskedet.

Regeringen bör få meddela föreskrifter om att detta också ska gälla för andra anläggningar än byggnader.

På motsvarande sätt som redan gäller enligt de nuvarande bestämmelserna i 12 § förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. bör kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga dock inte gälla för fritidshus med högst två bostäder och inte eller för arbetslokaler, om kravet är obefogat med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalerna är avsedda för. Dessa undantag flyttas från förordningen till den nya lagen. Övriga delar av nuvarande 12 § förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. bör även fortsatt gälla och regleras på förordningsnivå. Vissa avsteg från utformningskraven bör kunna göras enligt det som i det följande sägs om ändring av en byggnad. I fråga om möjligheter till avsteg från kraven om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga bör gälla att avsteg endast får göras om det med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens standard vore uppenbart oskäligt att uppfylla kraven.

Kraven ska uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad och ändring av en byggnad

Vid tillkomsten av plan- och bygglagen användes uttrycken ”tillbyggnad”, ”ombyggnad” och ”annan ändring. Tillbyggnader som krävde bygglov skulle uppfylla nybyggnadskraven, medan tillbyggnader som inte

krävde bygglov skulle uppfylla kraven i ”skälig utsträckning”. Enligt lagens dåvarande lydelse avsågs med ”ombyggnad” åtgärder som fordrar bygglov och som dessutom avsevärt förlänger brukstiden för en byggnad eller en del av den. Till ombyggnad hänfördes också sådan ändring som utfördes i avsikt att väsentligt ändra byggnadens eller byggnadsdelens användning. Ombyggnader skulle uppfylla nybyggnadskraven i den utsträckning som angavs i plan- och byggförförordningen och myndighetsföreskrifter. Andra ändringar, som inte var lovpliktiga, skulle uppfylla nybyggnadskraven i ”skälig utsträckning”.

Fr.o.m. den 1 juli 1995 förekommer inte längre termen ”ombyggnad” i bygglagstiftningen. I princip allt som inte är nybyggnad eller underhåll är ändring. Begreppet ändring delas i sin tur in i ”tillbyggnad” och ”annan ändring”. Däremot räknas inte ändrad användning som en ändring. Anledningen till att ”ombyggnad” togs bort var att bestämmelserna om ombyggnad uppfattades som svåra att tillämpa, bl.a. var det svårt att vid en ombyggnad urskilja åtgärder som var en följd av eftersatt underhåll och därmed att anse som underhållsåtgärder. Dessutom anfördes att definitionen av ombyggnad var olämplig, eftersom den grundades på svåra bedömningar av åtgärdens effekt och syfte (prop. 1993/94:178 s. 96 och 99).

I samband med att de tekniska egenskapskraven överfördes till lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. överfördes uttrycket ”avsevärt förlängd brukstid” till förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. Det kom då i stället att användas som ett kriterium för huruvida de s.k. följdkraven skulle bli aktuella vid ändringar. Med följdkrav avses att de tekniska egenskapskraven ska vara uppfyllda även beträffande de delar av byggnaden som, utan att omfattas av ändringen, indirekt berörs av denna.

I den proposition som föregick lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. (prop. 1993/94:178, bet. 1993/94:BoU18, rskr. 1993/94:372) antyddes inte, att någon förändrad innebörd av uttrycket ”avsevärt förlängd brukstid” eftersträvades. Det har dock rått en stor osäkerhet om hur detta krav ska tolkas, både bland byggnadsnämndernas handläggare och bland byggherrar. Även rättsinstanserna har haft svårt att tillämpa bestämmelserna.

I avsnitt 7 presenteras ett förslag om att återinföra termen ”ombyggnad” i plan- och bygglagen för att tydliggöra i vilka situationer som särskilda följdkrav ställs. För att underlätta tillämpningen föreslås också att definitioner av ”ändring av en byggnad”, ”nybyggnad”, ”tillbyggnad” och ”underhåll”.

Ändring av en byggnad

I avsnitt 7 föreslås att med ”ändring av en byggnad” ska avses ”en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde”. Denna definition bör leda till att uttrycket kan användas för alla stora och små ändringar, tillbyggnader och ombyggnader och oavsett om det handlar om en ändrad användning eller inte.

Frågan är då vilka krav i plan- och bygglagen som ändringar av en byggnad ska uppfylla och hur uppfyllandet ska avgränsas. Huvudregeln

bör vara att uppfyllandet av kraven begränsas till själva ändringen och att s.k. följdkrav inte ska ställas.

De krav som bör uppfyllas är i första hand de s.k. utformningskraven, dvs. utformningskraven om ändamålsenlighet, god form-, färg- och materialverkan samt tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Uppfyllandet av dessa krav bör dock kunna anpassas med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadsverkets förutsättningar, kravet på varsamhet och förbudet mot förvanskning.

För det andra bör gälla att ändringen ska uppfylla de väsentliga tekniska egenskapskraven (se avsnitt 14.3). Både utformningskraven och de väsentliga tekniska egenskapskraven bör uppfyllas även om ändringsåtgärden inte är bygglovspliktig. Byggnadsnämnden bör således i efterhand kunna rikta sanktioner mot en icke bygglovspliktig ändringsåtgärd som inte uppfyller kraven.

Om byggherren anser att byggnadsnämnden vid ändringar ställer för höga krav, kan byggherren alltid överklaga ett vägrat bygglov eller ett vägrat startbesked. Genom att begära ett villkorsbesked kan byggherren också få besked om hur byggnadsnämnden ser på frågan om följdkrav för en viss bygglovspliktig åtgärd.

Vad som närmare krävs för att ett byggnadsverk ska uppfylla de olika kraven kommer att framgå av föreskrifter som regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer meddelar.

Tillbyggnad

I avsnitt 7 föreslås att termen ”tillbyggnad” ska betyda ”ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym”. Denna definition omfattar således alla utökningar av en byggnad rent volymmässigt. Av definitionen framgår att en tillbyggnad är en slags ändring av en byggnad. Samma krav som ställs generellt vid ändringar av byggnader ställs normalt också på tillbyggnader. I förslaget till den nya lagen finns dock flera specialregleringar för en ”tillbyggnad”.

Ombyggnad

Till skillnad från när plan- och bygglagen tillkom har den svenska bebyggelsen i dag en standard som inte generellt behöver höjas genom statlig reglering. Erfarenheterna har också visat att det inte längre finns behov av att områdesvis reglera byggnaders egenskaper genom planläggning. De krav som bör ställas vid ändringar kan därför normalt prövas i samband med bygglovsprövningen i det enskilda fallet.

Från allmän synpunkt framstår dock två egenskaper fortfarande som mer angelägna än andra att förbättra i hela byggnadsbeståndet, nämligen tillgänglighet och energieffektivitet. Att höja nivån på dessa egenskaper kan i många lägen leda till stora ingrepp i byggnaden som samtidigt kan strida mot ett annat angeläget samhällsbehov, nämligen att bevara de kulturhistoriska värdena eller vissa tidstypiska drag i bebyggelsen.

När en fastighetsägare gör en stor investering genom att ändra byggnaden, finns det i vissa lägen motiv för samhället att samtidigt kräva att byggnaden i sin helhet rustas upp till en bättre standard och att de olika egenskaperna i olika grad förbättras. Detta är lika logiskt som att samhäl-

let begär att fastighetsägaren i nybyggnadsfallet ska uppfylla egenskapskrav, som fastighetsägaren kanske inte anser vara nödvändiga.

I avsnitt 7 föreslås att med ”ombyggnad” ska avses ”ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas”. Definitionen innebär att ombyggnad är att se som en slags ändring. Med begreppet ”påtaglig förnyelse” avses sådana större ändringsåtgärder att följdkrav på hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av den ska kunna ställas av byggnadsnämnden. Det räcker med att någon av ändringsåtgärderna är bygglovspliktiga. Samtidigt föreslås att uttrycket ”avsevärt förlängd brukstid” utmönstras ur lagtexten.

Högre krav bör kunna ställas vid en ombyggnad än vid andra ändringar. De s.k. utformningskraven om ändamålsenlighet, god form-, färg- och materialverkan samt tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt de övriga tekniska egenskapskraven bör därför vid ombyggnad uppfyllas för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som förnyas genom ombyggnaden.

Vad som närmare krävs för att ett byggnadsverk ska uppfylla de olika kraven kommer att framgå av föreskrifter som regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer meddelar med stöd av lagen.

Uppfyllandet av kraven bör få anpassas med hänsyn till ändringens omfattning samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning.

Nybyggnad

I avsnitt 7 föreslås att med ”nybyggnad” ska avses ”uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats.

Vid nybyggnad bör både de s.k. utformningskraven och de väsentliga tekniska egenskapskraven uppfyllas för hela byggnaden. Kraven vid flyttning behandlas i avsnitt 14.4.

14.2 Enkelt avhjälpna hinder

Regeringens förslag: Reglerna om enkelt avhjälpna hinder förtydligas och skärps avseende tidpunkten för avhjälpandet och beträffande bedömningskriterierna.

Boverkets förslag överensstämmer delvis med regeringens. Boverket föreslog en möjlighet att avhjälpa ett enkelt avhjälpna hinder vid en senare tidpunkt och att nyttan av att ett hinder avhjälpas bör ingå i bedömningen av om ett hinder kan anses enkelt avhjälpna.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer inte med regeringens. I promemorian föreslogs att reglerna om enkelt avhjälpna hinder skulle regleras på förordningsnivå.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna är i huvudsak positiva till Boverkets förslag, men många har haft synpunkter kring olika delar av förslaget. Endast en remissinstans, *Fastighetsägarna Sverige*, har avstyrkt förslaget. *Lunds* och *Umeå kommuner*, *Sveriges Kommuner och*

Landsting, Fastighetsägarna Sverige, Svensk handel och *Synskadades riksförbund* har anfört att ansvarsfördelningen mellan fastighetsägaren och verksamhetsutövaren är otydligt. *Kammarrätten i Göteborg, Länsstyrelsen i Jämtlands län* och *Myndigheten för handikappolitisk samordning (Handisam)* är tveksamma till formuleringen ”när de uppkommer” och enligt *Handisam* innebär möjligheten att senarelägga undanröjandet en stor risk för att undanröjandet av hinder skjuts upp på obestämd tid. *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* har anfört att förutsättningarna för senareläggande måste vara mycket restriktivt hållna. Enligt *Bygg Klokt* bör det vara ägaren som ska visa att ett undanröjande blir för dyrt och vara möjligt att pröva olika lösningar mot varandra. *Kammarrätten i Göteborg* och *Länsstyrelsen i Uppsala län* har anfört att det bör göras en generell definition av ”lokaler dit allmänheten har tillträde”. *Handisam* och *Handikappombudsmannen* anser att Boverkets förslag till definition är för snäv. *Socialstyrelsen* och *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* har anfört krav på miljön i anslutning till lokaler dit allmänheten har tillträde för övervägas.

Flertalet remissinstanser, däribland *Myndigheten för handikappolitisk samordning* och *Bygg klokt*, har avstyrkt lagtextpromemorians förslag att flytta regleringen till förordningsnivå (jfr avsnitt 6.2).

Skälen för regeringen förslag

Regeringen delar Boverkets bedömning att reglerna om enkelt avhjälpna hinder behöver förtydligas. Den nuvarande regleringen av enkelt avhjälpna hinder har lett till tillämpningssvårigheter och har till viss del bidragit till att arbetet med avhjälpandet har gått trögt. Det är dock tveksamt om Boverkets förslag skulle underlätta tillämpningen.

Vilka hinder är enkla att avhjälpa?

Boverket föreslog att nyttan för personer med rörelse- eller orienteringssvårigheter som ska ha betydelse för bedömningen av om ett hinder är enkelt att avhjälpa.

Intresset eller nyttan av att avhjälpa ett hinder kan dock inte ha någon relevans för om det är svårt eller enkelt att avhjälpa hindret. Ett hinder som har stor betydelse för tillgängligheten kan vara mycket svårt att avhjälpa medan ett annat sådant hinder är mycket enkelt att avhjälpa. På samma sätt kan ett hinder som har liten betydelse för tillgängligheten vara mycket svårt att avhjälpa medan ett annat sådant hinder är mycket enkelt att avhjälpa. Frågan huruvida ett hinder är enkelt att avhjälpa bör avgöras utifrån de praktiska och ekonomiska förutsättningarna för avhjälpandet. Praktiska svårigheter handlar om det som fysiskt behöver göras för att avhjälpa hindret medan ekonomiska svårigheter handlar om kostnaderna för avhjälpandet och förmågan att bära kostnaderna. Intresset eller nyttan av avhjälpandet gör det varken fysiskt eller ekonomiskt lättare att avhjälpa hindret. Reglerna bör vara tydliga på så sätt att ett hinder som är enkelt att avhjälpa ska avhjälpas. Att blanda in nyttoaspekten i enkelhetsbedömningen skulle försvåra tillämpningen. Intresset av avhjälpande har däremot naturligtvis betydelse för vilka hinder som aktualiseras för prövning av om hindren är enkla att avhjälpa eller inte.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer bör få meddela föreskrifter om att vissa slags hinder mot tillgänglighet eller användbarhet ska anses enkla att avhjälpa.

Vilka lokaler bör omfattas av reglerna om enkelt avhjälpna hinder?

Boverket har föreslagit att kravet ska omfatta alla "lokaler dit allmänheten har tillträde". Flera remissinstanser har efterlyst ett förtydligande av vad som avses.

Det är dock svårt att göra en definition som träffar rätt. Syftet med reglerna är att få till stånd ett mer öppet och tillgängligt samhälle där alla ska ha möjlighet att delta på lika villkor. En precisering skulle kunna medföra att enkelt avhjälpna hinder inte avhjälpas trots att de borde avhjälpas. Frågan av om allmänheten ska anses ha tillträde till en viss lokal bör lämnas åt rättslämpningen som med hänsyn till bestämmelsernas syfte bör leda till en från tillgänglighetssynpunkt generös bedömning.

När bör hindren avhjälpas?

Som framgått bör det krävas att hinder som är enkla att avhjälpa verkligen avhjälpas. Boverket har föreslagit att ett enkelt avhjälpn hinder ska kunna avhjälpas vid en senare tidpunkt, om det med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna inte är rimligt att genast avhjälpa hindret. Det framgår inte av förslaget vilken denna senare tidpunkt är. Den kan, som några remissinstanser påpekat, ligga obestämt långt i framtiden. Om man konstaterar att förutsättningarna för senareläggning är uppfyllda kan man också, enligt regeringens mening, hävda att hindret inte är enkelt att avhjälpa.

Ett enkelt avhjälpn hinder bör alltid avhjälpas. Så snart det med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna inte är orimligt att kräva ett avhjälpande, bör alltså hindret avhjälpas utan tidsutdräkt. Frågan huruvida ett hinder är enkelt att avhjälpa bör ständigt omprövas.

Vem bör svara för avhjälpandet?

Boverket har föreslagit att ägaren ska pekas ut som ansvarig avhjälpandet, utan att precisa till fastighetens, byggnadens eller hindrets ägare. En bestämmelse om vem som är ansvarig för avhjälpandet skulle också riskera att inte träffa rätt. Det är inte alltid fastighetsägaren som är ansvarig för eller förfogar över ett aktuellt hinder. Det skulle också kunna vara en verksamhetsutövare som exempelvis hyr en lokal. Ansvarsfördelningen mellan fastighetsägaren och verksamhetsutövaren bör bedömas i varje enskilt fall. Avgörande för vem som bär ansvaret för att ett hinder avhjälpas bör vara vem som har den rättsliga rådigheten över hindret.

Ett utpekande av vem som ska svara för avhjälpandet skulle också bryta mot hur kapitlets bestämmelser i övrigt är utformade. I bestämmelserna anges de krav som ställs på byggnadsverk och allmänna platser. Bestämmelserna riktar sig till alla som tillämpar lagen och bestämmelserna om enkelt avhjälpna hinder bör få genomslag på samma sätt och med samma verktyg som de krav som i övrigt gäller i fråga om byggnadsverks och allmänna platser utformning och tekniska egenskaper.

14.3 Byggnadsverks tekniska egenskaper

Regeringens förslag: De krav på tekniska egenskaper för byggnadsverk som i dag framgår av lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. flyttas, oförändrade i sak, till plan- och bygglagen.

Både vid nybyggnad och ändring av ett byggnadsverk ska de krav på tekniska egenskaper som gäller vid tidpunkten för uppförandet eller ändringen uppfyllas. Med normalt underhåll ska kraven dessutom antas komma att uppfyllas under en ekonomiskt rimlig livslängd. Kraven ska, om inte annat sägs i föreskrifter som är meddelade med stöd av lagen, uppfyllas på så sätt att de vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden, att de vid ombyggnad uppfylls för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som förnyas genom ändringen vid ombyggnad samt att de vid annan ändring av en byggnad uppfylls för ändringen.

Vid en ändring av ett byggnadsverk får uppfyllandet av de tekniska egenskapskraven anpassas med hänsyn till ändringens omfattning samt med hänsyn till byggnadsverkets förutsättningar, kravet på varsamhet och förbudet mot förvanskning. Avsteg från kraven om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga får dock endast göras om det med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens standard vore uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Det är dock inte möjligt att göra avsteg från kraven om det av meddelade föreskrifter framgår att kraven alltid ska uppfyllas.

De tekniska egenskapskraven ska uppfyllas oavsett om fråga är om en lovpliktig, anmälningspliktig eller annan åtgärd.

Byggprocessutredningens förslag avseende en anpassning av uppfyllandet av de tekniska egenskapskraven vid en ändring av ett byggnadsverk överensstämmer med regeringens.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Remissinstanserna: De remissinstanser som har yttrat sig över Byggprocessutredningens förslag, exempelvis *Boverket* och *Byggherrarna Sverige AB* har avstyrkt helt den föreslagna ombyggnadsdefinitionen men ser positivt på övriga delar. *Byggherrarna* har anfört att följdkrav kopplade till det föreslagna ombyggnadsbegreppet innebär ett för fastighetsägarna mer eller mindre rättslöst förhållande eftersom följdkraven inte kan förutses. Liknande synpunkter har framförts av *Fastighetsägarna Sverige*. *Sveriges Kommuner och Landsting* har tillstyrkt utredningens förslag till definitioner av termer och uttryck.

I sitt svar på lagtextpromemorian's förslag har *Sveriges kommuner och landsting* ställt sig undrande till det sätt på vilket de tekniska egenskapskraven presenteras, eftersom de till skillnad från de nu gällande, inte i lagen har någon självständig materiell rättsverkan, utan en hänvisning i stället görs till regeringens föreskrifter. Vidare har Sveriges kommuner

och landsting anfört att bestämmelserna om kraven bör utformas så att inte dubbelreglering uppstår.

De flesta remissinstanser som har uttalat sig i frågan om att flytta bestämmelserna till plan- och bygglagen är positiva till detta. *Boverket* har anfört att bestämmelserna om följdkrav bör studeras ytterligare och regleras i ett eget kapitel. Enligt verket har innebörden av ”nybyggnad”, ”ombyggnad” och ”ändring av byggnad” blivit oklar. Vidare anser verket att de tekniska egenskapskraven i nuvarande lag om tekniska egenskapskrav, m.m. bör överföras i oförändrad ordningsföljd till den nya lagen, eftersom de sex första kraven grundar sig på EU:s byggproduktdirektiv och de övriga är nationella krav. Underhållskraven bör även fortsatt uttryckas som att de ”kan antas komma att fortsatt vara uppfyllda.”

Skälen för regeringens förslag: Skälen för att flytta bestämmelserna från lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. till plan- och bygglagen redovisas i avsnitt 6.2.

Enligt de nuvarande bestämmelserna ska ett byggnadsverk uppfylla de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om bärförmåga, stadga och beständighet, säkerhet i händelse av brand, skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö, säkerhet vid användning, skydd mot buller, energihushållning och värmeisolering, lämplighet för avsett ändamål, tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga och hushållning med vatten och avfall. Av bestämmelserna framgår också att kraven ska uppfyllas vid uppförande eller ändring av byggnadsverk samt att kraven, under förutsättning av normalt underhåll, ska kunna uppfyllas under en ekonomiskt rimlig livslängd.

De sex först uppräknade tekniska egenskaperna härrör från krav i EU:s direktiv om byggprodukter (rådets direktiv 89/106/EEG av den 21 december 1988 om tillnärmning av medlemsstaternas lagar och andra författningar om byggprodukter, EGT L 40, 11.2.1989, s. 12, Celex 31989L0106).

Det finns inte skäl att ändra de krav på tekniska egenskaper som ställs i dag. Kraven bör därför föras in oförändrade i den nya plan- och bygglagen. Utöver språkliga justeringar bör dock tre förtydliganden göras. För det första bör det förtydligas att de krav som ska ställas är de krav som gäller vid uppförandet respektive ändringen. För det andra bör det förtydligas att kraven ska uppfyllas på så sätt att de vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden, att de vid ombyggnad uppfylls för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som förnyas genom ändringen vid ombyggnad samt att de vid annan ändring av en byggnad uppfylls för ändringen.

För det tredje bör det förtydligas att uppfyllandet av kraven vid alla ändringar får anpassas med hänsyn till ändringens omfattning samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar, kravet på varsamhet och förbudet mot förvanskning.

Närmare bestämmelser om vad som ska krävas för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla de tekniska egenskapskraven bör framgå av föreskrifter som regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer meddelar med stöd av lagen.

Enligt 8 kap. 3 § i den nuvarande plan- och bygglagen är ett antal yttre förändringar inom ett detaljplaneområde bygglovspliktiga. Detta gäller exempelvis för att färga om byggnader eller byta fasadmateriell eller tak-täckningsmaterial samt att göra andra ändringar av byggnader som avse-

vårt påverkar deras yttre utseende. Dessa förändringar blir i lagens mening också ändringar som ska uppfylla relevanta estetiska och tekniska egenskapskrav. Motsvarande krav bör uppfyllas även när ändringen inte är av en sådan omfattning att den blir bygglovspliktig, t.ex. när utbytta fönster inte kan sägas avsevärt påverka byggnadens utseende. De tekniska egenskapskrav som då aktualiseras är t.ex. säkerhet, hygien (fukt-säkert) och energieffektivitet. Om byggherren ska byta fasadmaterialet eller taktäckningsmaterialet, aktualiseras även kraven på brandsäkerhet.

För en- och tvåbostadshus gäller fr.o.m. den 1 januari 2008 att det under vissa förutsättningar är tillåtet att byta fasad och taktäckningsmaterial utan bygglov. Även sådana ändringar omfattas dock av nuvarande tekniska och estetiska krav i 3 kap. 1–4 §§, modifierade enligt 3 kap. 6 §.

14.4 Flyttning av byggnadsverk

Regeringens förslag: En flyttning av ett byggnadsverk ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadsverkets karaktärsdrag och till byggnadsverkets tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Vid flyttning av ett byggnadsverk får uppfyllandet både av de s.k. utformningskraven och de tekniska egenskapskraven anpassas och avsteg göras med hänsyn till flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadsverkets förutsättningar, kravet på varsamhet och förbudet mot förvanskning. Avsteg från kraven om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga får dock endast göras om det med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens standard vore uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Det är dock inte möjligt att göra avsteg från kraven om det av meddelade föreskrifter framgår att kraven alltid ska uppfyllas.

Byggprocessutredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: De remissinstanser som har svarat på Byggprocessutredningens förslag är positiva till det. Hit hör *Fortifikationsverket, länsstyrelserna i Stockholms, Hallands och Västerbottens län, Huddinge, Linköpings, Göteborgs, Falkenbergs och Malmö kommuner samt Sveriges Kommuner och Landsting*. Malmö kommun har efterlyst definitioner av vad som gäller vid återuppbyggnad efter brand. *Räddningsverket* har anfört att undantag från kraven på ett byggnadsverks säkerhet endast kan medges om byggnadsverket uppnår en skälig säkerhetsnivå samt att befintliga brister i säkerhet bör kompenseras vid en ny lokalisering t.ex. säkerhet i händelse av brand. *Boverket* har tillstyrkt förslaget att i definitionen av nybyggnad inkludera flyttning av byggnadsverk samt möjligheten att anpassa nybyggnadskraven med hänsyn till flyttningens syfte och byggnadsverkets förutsättningar. Verket har sällt sig frågande till vad ”anpassning” avser när det gäller krav bärförmåga, stadga och beständighet samt säkerhet i händelse av brand.

Inga remissinstanser har yttrat sig över lagtextpromemorians förslag.

Skälen för regeringens förslag: Enligt tolkningen av de nuvarande bestämmelserna i plan- och bygglagen faller ”flyttning av byggnadsverk”

in under det som avses med ”uppförande av byggnad”. Detta innebär att de tekniska egenskapskraven för uppförande av byggnader ska tillämpas fullt ut vid flyttning av byggnadsverk. Den 1 augusti 2007 trädde ändrade regler i kraft som ger byggnadsnämnderna möjlighet att ge undantag från de tekniska egenskapskraven i vissa speciella situationer. Ändringen för-
anleddes av gruvnäringens tillväxt i Norrbotten.

I förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. anges att byggnadsnämnden i det enskilda fallet får ge dispens från vissa krav om ett byggnadsverk behöver flyttas från en plats som inte längre är lämplig för bebyggelse, flyttas från en plats där det kan förutses att marken behöver tas i anspråk för något av de ändamål som anges i 2 kap. expropriationslagen (1972:719), flyttas för bearbetning av fyndigheter med stöd av minerallagen (1991:45), flyttas för ett tvångsförfarande enligt en annan lag eller flyttas för att bevara byggnadsverkets kulturhistoriska värde. Dispens får ges endast för att uppföra byggnadsverket på en ny plats och endast i den utsträckning det är lämpligt med hänsyn till byggnadsverkets förutsättningar och avsedda användning och inte medför en oacceptabel risk för människors hälsa eller säkerhet.

För att underlätta tillämpningen av bestämmelserna i lagen föreslås i avsnitt 7 en ny definition av ”nybyggnad” som inkluderar flyttningssituationen. Enligt förslaget ska termen nybyggnad innebära uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats.

Enligt regeringens bedömning bör det även framöver, vid flyttning av byggnadsverk, finnas möjligheter att medge undantag från de tekniska egenskapskraven. Men frågan är om den lösning som nu finns är tillräcklig eller om det behövs en mer generell reglering. För att kunna svara på den frågan kan det vara lämpligt att undersöka vilka olika fall av flyttning som kan uppkomma och, inte minst, vad som omfattas av ”flyttning”. Det första man tänker på är s.k. volymflyttning, dvs. att byggnadsverket flyttas i en eller flera delar som hela volymer. Vid sådan flyttning torde dock en ny grundläggning behövas. En annan förekommande metod vid flyttning är demontering, dvs. att byggnadsverket demonteras sektorsvis och flyttas som ”platta paket” för att sedan byggas upp igen på en ny plats. Tanken att leverans av prefabricerade byggelement skulle betraktas som flyttning (från husfabriken till hustomten) torde undanröjas genom det nya förslaget till definition av ”nybyggnad”.

Däremot kan det i vissa fall vara svårt att dra gränsen mellan flyttning av byggnadsverk och en rivning som följs av återanvändning av byggnadsdelar. En byggnad kan innehålla en viss andel återanvänt byggnadsmaterial. I sådana fall bör åtgärden vara att anse som ett nyuppförande. En byggnad kan ju också innehålla återanvänt material från flera byggnadsverk, och inte heller de fallen bör betraktas som flyttning.

Man kan också tänka sig att man på en byggnad som ska flyttas måste byta ut en eller flera byggnadsdelar, t.ex. på grund av att byggnadsdelarna är angripna av fukt eller mögel. Det kommer alltid att finnas fall där gränsen är flytande mellan nyuppförande av byggnadsverk som innehåller en större eller mindre andel återanvända byggnadsdelar och en ren flyttning. I sådana fall får kommunen göra en bedömning av vilken slags nybyggnad det handlar om. Enligt regeringens uppfattning måste det dock krävas att byggnaden på den nya platsen nästan uteslutande består

av flyttade byggnadsdelar för att det ska betraktas som flyttning av ett byggnadsverk och inte uppförande av ett nytt byggnadsverk.

Nuvarande reglering medger inga avsteg från nybyggnadskraven, om flyttningen exempelvis föranleds av att huset står i en avfolkningsbygd, där det vare sig finns arbetstillfällen eller presumtiva köpare. För den enskilde kan den situationen vara lika svår att påverka som t.ex. vid stigande vattennivåer. En frivillig flytt till följd av sådana situationer kan med andra ord vara lika ingripande för den enskilde byggnadsägaren som en tvångsmässig flytt till följd av någon av de situationer som i dag anges i förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. Enligt regeringens bedömning finns det skäl för att ha en generell reglering av vilka krav som ska vara uppfyllda vid en flyttning oavsett vilken situation som avses. De krav som bör uppställas bör likna de som ställs vid en ändring av ett byggnadsverk. Det bör alltså finnas en möjlighet till jämkning av kraven. I flyttningfallen bör rimligen hänsyn tas till både flyttningens syfte och byggnadsverkets förutsättningar. Om det t.ex. handlar om flyttning av rent museala skäl, där det primära intresset är att rädda ett värdefullt objekt, kan det finnas skäl till tämligen långtgående avsteg från samhällskraven. I annat fall kan flytten framstå som ändamålslös.

Vid flyttning av t.ex. skolbaracker, finns det egentligen ingen anledning att de inte ska uppfylla kraven. Det handlar om en typ av skollokaler där barn ska vistas, och då finns det fog för att nybyggnadskraven ska vara uppfyllda, i synnerhet vad gäller tillgängligheten och inomhusmiljön. Även när man flyttar bostadshus bör huvudregeln vara att nybyggnadskraven ska vara uppfyllda, och att avsteg från framförallt tillgänglighetskraven noga måste övervägas. Syftet med flyttningen ska naturligtvis vägas in, men det kan också ha betydelse om det handlar om hyreshus eller egnahem. När det gäller hyreshus bör det finnas ett starkt konsumentintresse av att bostäderna uppfyller nybyggnadskraven, och då bör möjligheterna till avsteg tillämpas restriktivt.

Sammanfattningsvis bör uppfyllandet både av de s.k. bygglovskraven och de tekniska egenskapskraven kunna anpassas och avsteg göras med hänsyn till flyttningens syfte, byggnadsverkets förutsättningar, kravet på varsamhet och förbudet mot förvanskning.

14.5 Underhåll av byggnadsverk

Regeringens förslag: Både ett byggnadsverks inre och yttre ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess lämplighet upprätthålls och dess tekniska egenskaper bevaras. Underhållet ska anpassas till byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt samt till omgivningens karaktär. Särskilt värdefulla byggnadsverk ska underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: *Boverket* har ifrågasatt den språkliga utformningen av bestämmelserna om underhåll och varsamhet. Ingen instans har ifrågasatt bestämmelserna i sak.

Skälen för regeringens förslag: Av de nuvarande bestämmelserna i lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. framgår att byggnadsverk ska underhållas så att deras tekniska egenskapskrav i huvudsak bevaras. I lagen görs ingen skillnad på om fråga är om byggnadsverkets yttre eller inre underhåll. Samtidigt finns i nuvarande bestämmelser om underhåll av byggnadsverk i plan- och bygglagen en begränsning till att byggnadsverkets yttre ska hållas i vårdat skick.

Det finns inga skäl för att i den nya lagen bevara denna skillnad. Såväl byggnadsverkets inre som yttre bör underhållas.

En positiv konsekvens av att lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. upphävs är dessutom att bestämmelserna om underhåll samlas på ett ställe.

I avsnitt 7 föreslås en definition av ”underhåll” som innebär att ”en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde” är att bedöma som underhåll. Underhållet bör ske på så sätt att byggnadsverkets lämplighet upprätthålls och byggnadsverkets tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Åtgärderna bör anpassas till byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Att ”bevara ett byggnadsverks tekniska egenskaper” innebär naturligtvis inte att ett byte av en 60-talsspis mot en modern spis inte skulle inrymmas i begreppet underhåll, även när den moderna spisen har väsentligt ändrade egenskaper och utökade funktioner. Motsvarande synsätt ska gälla även för andra ursprungliga funktioner och byggnadsdelar när de byts ut.

15 Bygglov, rivningslov och marklov m.m.

15.1 Bakgrund och gällande bestämmelser

Bygglov

Bestämmelserna om bygglov finns i dag i 8 kap. plan- och bygglagen medan bestämmelserna om byggnadsarbeten, tillsyn och kontroll finns i 9 kap. plan- och bygglagen. Vid reformeringen av plan- och bygglagen 1995 delades prövningen av byggandet upp i två led, dels ett inledande bygglovsförfarande för bygglovspliktiga åtgärder, dels ett efterföljande förfarande med en bygganmälan. Bygglovsprövningen begränsades till att avse lokaliseringen och den närmare placeringen och utformningen av byggnaden m.m. Samtidigt gjordes i 9 kap. relativt stora förändringar i systemet för tillsyn och kontroll.

Samhällets inflytande över byggandet genom prövning eller tillsyn av olika byggåtgärder kanaliseras således genom krav på bygglov respektive bygganmälan. Bygglovsplikten syftar till att byggnadsnämnden ska kunna bedöma om en åtgärd är lämplig i sitt lokala sammanhang. Anmälningssplikten å andra sidan syftar till att nämnden ska ha möjlighet att utöva tillsyn över att åtgärden utförs på föreskrivet sätt. Bygglovsplikten och anmälningssplikten är delvis överlappande. Vissa åtgärder kräver lov

men inte anmälan, andra enbart anmälan och några fordrar bådadera. Bygglov fordras i princip endast för nybyggnad, tillbyggnad och ändring av en byggnads utseende eller användning. Prövningen gäller i huvudsak byggnadens läge, form och användning. Invändiga ändringar kräver enbart bygganmälan. Bygganmälan krävs för uppförande och tillbyggnad av byggnader, uppförande och ändring av bygglovspliktiga anläggningar, ändring av byggnad som berör bärande delar, avsevärt påverkar planlösningen, avser installation eller väsentlig ändring av hissar, eldstäder rökkanaler eller anordningar för ventilation, vatten och avlopp samt för underhåll av byggnader som omfattas av skyddsbestämmelser.

Bygglovsprövningen syftar till att bedöma om en byggåtgärd är lämpligt utformad i sig och i sitt sammanhang. Grunderna för prövningen är olika inom områden inom respektive utanför detaljplan.

Inom områden med detaljplan gäller enligt 8 kap. 11 § plan- och bygglagen i huvudsak att bygglov ska ges om åtgärden och den berörda fastigheten överensstämmer med gällande detaljplan och att åtgärden uppfyller kraven på lämplig utformning och placering av byggnader enligt 3 kap. plan- och bygglagen. Det innebär att byggnaden ska vara lämpligt utformad med hänsyn till stads- och landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen samt ha en estetiskt tilltalande form och färg. Ändringar ska utföras varsamt. Särskilt värdefulla byggnader får inte förvanskas. Vidare ska byggnader placeras och utformas så att de inte medför betydande olägenheter för omgivningen. Bygglov får beviljas om förekommande avvikelser från planen sammantaget kan betraktas som mindre avvikelse och att avvikelsen är förenlig med planens syften. För vissa åtgärder får bygglov beviljas även på planstridiga byggnader.

I områden utanför detaljplan gäller enligt 8 kap. 12 § plan- och bygglagen i huvudsak att bygglov ska beviljas om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser eller förutsätter planläggning samt uppfyller kraven på lämplig lokalisering och utformning enligt bestämmelserna i 2 och 3 kap. plan- och bygglagen. Bygglov får beviljas om eventuella avvikelser från områdesbestämmelser är av mindre slag och förenliga med bestämmelsernas syften. För vissa kompletteringsåtgärder finns lättnader i bestämmelserna.

I dag är bygglovsplikten uppbyggd utifrån generella bestämmelser med undantag för vissa åtgärder och med tillägg för vissa åtgärder inom områden med detaljplan. Undantagen är av tre slag. De avser uppförande, tillbyggnad och ändring av ekonomibyggnader för jord- och skogsbruket, åtgärder av hemlig natur rörande byggnader och anläggningar för totalförsvaret samt vissa åtgärder rörande en- och tvåbostadshus. Det först nämnda undantaget gäller enbart utanför område med detaljplan medan de sist nämnda är mer omfattande. Bestämmelserna om undantag från bygglovsplikten finns i 8 kap. 3, 4 och 10 §§ plan- och bygglagen. Tilläggen inom områden med detaljplan avser omfärgning, byte av tak- och fasadmaterial och andra ändringar av byggnaders utseende, uppsättning av skyltar och lusanordningar samt uppförande, tillbyggnad och ändring av ekonomibyggnader för jord- och skogsbruket.

Enligt 8 kap. 6 § plan- och bygglagen får kommunen i detaljplan för ett område som utgör en värdefull miljö bestämma att omfärgning av en- och tvåbostadshus kräver bygglov och därmed sätta åt sidan villkoret att byggnadens karaktär ändras väsentligt. Kommunen får för ett sådant om-

råde även i detaljplan eller områdesbestämmelser upphäva de utvidgade undantagen för åtgärder utanför samlad bebyggelse i områden utan detaljplan. I sammanhanget bör påpekas att de åtgärder som inte kräver bygglov inte är befriade från kraven på anpassning och varsamhet enligt nuvarande 3 kap. 1, 10 och 12 §§ plan- och bygglagen.

Vem som helst kan enligt 8 kap. 19 § plan- och bygglagen ansöka om bygglov. Ansökningen ska som regel vara skriftlig men får i enstaka fall göras muntligen. De ritningar, beskrivningar och uppgifter som behövs för prövningen ska lämnas in till eller begäras in av byggnadsnämnden. Ansökan kan göras och prövas även om åtgärderna inte är bygglovspliktiga (8 kap. 21 § plan- och bygglagen).

En åtgärd för vilken bygglov har beviljats ska påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från dagen för beslutet (8 kap. 33 § plan- och bygglagen). Beslut om lov får skjutas upp i högst två år i avvaktan på ett pågående planarbete eller expropriationsärende (8 kap. 23 § plan- och bygglagen). Ett beslut om bygglov får innehålla villkor i begränsad omfattning.

Därutöver finns bestämmelser om hur en bygglovsansökan ska vara beskaffad, hur den ska hanteras av byggnadsnämnden och om bygglovsbeslutets formella innehåll, hantering och giltighetstid.

Bestämmelser om hur berörda sakägare ska underrättas om ansökningen och beslutet finns i bl.a. 8 kap. 22 och 27 §§ plan- och bygglagen.

Rivningslov

Rivning av hela byggnader eller delar av byggnader kräver enligt 8 kap. 8 § plan- och bygglagen rivningslov inom detaljplanelagt område, om det inte har bestämts något annat i planen. Kommunen kan genom områdesbestämmelser utvidga kravet på rivningslov att gälla även utanför detaljplanelagt område. Att riva byggnader som inte är bygglovspliktiga kräver inte rivningslov, om inte kommunen har beslutat det.

För rivning av byggnader eller delar av byggnader som inte är komplementbyggnader eller av ekonomibyggnader som inte kräver bygglov ska, enligt 9 kap. 2 §, en rivningsanmälan göras till byggnadsnämnden. Till en rivningsanmälan ska, om byggnadsnämnden inte har beslutat något annat, fogas en rivningsplan över hur rivningsmaterialet kommer att hanteras och en beskrivning av projektets art och omfattning. Detta framgår av 9 kap. 4 §. I vissa fall kan byggnadsnämnden besluta, att en inlämnad byggnadsanmälan ska kompletteras med en rivningsplan, om det kan antas att farligt avfall uppkommer i samband med byggnadsarbetet. Ett sådant beslut ska, enligt 9 kap. 2 a §, fattas inom en vecka från det att byggnadsanmälan har kommit in.

I de fall en rivningsåtgärd kräver en rivningsplan ska, enligt 9 kap. 13 §, en kvalitetsansvarig utses av byggherren.

Grunder för vägran av rivningslov är enligt 8 kap. 16 § rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser samt behov av byggnaden för bostadsförsörjningen eller byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

15.2 Bygglövsplikt

Regeringens bedömning: De åtgärder som är bygglövspliktiga enligt nuvarande bestämmelser bör vara bygglövspliktiga även enligt de nya bestämmelserna.

PBL-kommitténs bedömning att bygglövsplikten bör vara generell och lika inom och utom detaljplan överensstämmer inte med regeringens.

Remissinstanserna: Flera remissinstanser, bl.a. *Boverket*, *Lantmäteriet* och *Sveriges Kommuner och Landsting* har anfört att de stödjer PBL-kommitténs förslag att bygglövsplikten blir generell och lika inom och utom detaljplan, vilket bl.a. innebär ett undantaget för jord- och skogsbrukets ekonomibyggnader avskaffas. Några remissinstanser har anfört liknande synpunkter i samband med sina remissvar på promemorian. Flera instanser, bl.a. *Lantbrukarnas Riksförbund* har däremot anfört att ett slopande av undantaget skulle leda till ökad byråkratisering och försåra och fördröja för företagen inom näringen.

Skälen för regeringens bedömning: Kravet att vissa byggåtgärder inte får utföras utan lov har funnits mycket länge. De flesta kraven i dagens bestämmelser om bygglov liknar de från tiden för 1959 års byggnadsstadga. Även då krävdes bygglov för ny-, till-, på- eller ombyggnad samt för väsentligt ändrad användning eller planlösning och väsentlig ändring av konstruktioner och installationer.

Flertalet av de mindre förändringar av bygglövsplikten som PBL-kommittén föreslog i sitt slutbetänkande ”Får jag lov? Om planering och byggande” (SOU 2005:77) har redan genomförts och trädde i kraft den 1 januari 2008.

PBL-kommitténs förslag att göra bygglövsplikten generell och lika inom och utom detaljplan stöds av flera remissinstanser eftersom det t.ex. ger bättre möjligheter att bevaka att kravet på varsamhet tillgodoses och att bevara kulturmiljöer. Samtidigt uppfattas förslaget av andra instanser som allt för långtgående. Några anser att den förslagna ändringen måste uppfattas som en skärpning av kriterierna för när olika åtgärder ska anses vara bygglövspliktiga. Flera remissinstanser avstyrker helt en utökning av bygglövsplikten.

Regeringen delar uppfattningen att bygglövsplikten inte bör utökas. Ett genomförande av PBL-kommitténs förslag torde dessutom innebära merarbete och ökade kostnader för både kommunerna och för jord- och skogsbruksnäringen. Det finns möjligheter för kommunerna att lokalt anpassa bygglövsplikten efter förhållandena inom ett område med hänsyn till bevarandevärde och övriga omständigheter. De åtgärder som är bygglövspliktiga i dag bör därför vara bygglövspliktiga även enligt de nya bestämmelserna. Ytterligare förändringar av bygglövsplikten har inte föreslagits av kommittén eller av Byggprocessutredningen och föreslås inte heller av regeringen. Däremot föreslår regeringen att regleringen av vissa krav på bygglov flyttas till förordningsnivå för att undvika detaljreglering i den nya lagen. Det förslaget presenteras i avsnitt 23.

15.3 Rivningslovsplikt

Regeringens bedömning: De åtgärder som är rivningslovspliktiga enligt nuvarande bestämmelser bör vara rivningslovspliktiga även enligt de nya bestämmelserna.

PBL-kommitténs bedömning överensstämmer delvis med regeringens. Kommittén föreslog att krav på rivningslov skulle införas även i områden utanför detaljplan för att stärka skyddet av bevarandevärd bebyggelse.

Byggprocessutredningens bedömning överensstämmer i stort med PBL-kommitténs.

Remissinstanserna: Några remissinstanser delar PBL-kommitténs och Byggprocessutredningens bedömning, bl.a. *Boverket*, *Riksantikvarieämbetet* och flera länsstyrelser. Riksantikvarieämbetet har betonat vikten av att kommunen för en dialog med allmänheten och att det är viktigt att medborgarna uppfattar lovplikten som ett stöd för värdefull bebyggelse och inte som en inskränkning i äganderätten. En del instanser, bl.a. *Sveviges Kommuner och Landsting*, *Fastighetsägarna* och *Lantbrukarnas Riksförbund*, har anfört att nuvarande regler är tillräckliga. Bland kommunerna råder det delade meningar.

Skälen för regeringens bedömning: I samband med rivningsarbeten, i framför allt tätorter med publika aktiviteter och trafikintensiv omgivning, är säkerheten viktig för dem som arbetar och i övrigt verkar eller finns i och nära rivningsområdet. Det är också ett betydelsefullt allmänt intresse att omhändertagandet av farligt och även övrigt avfall utförs på ett lämpligt sätt. Kravet på rivningslov gäller i dag enbart inom detaljplanelagt område. Enligt PBL-kommittén och Byggprocessutredningen bör kravet på rivningslov göras generellt oavsett om åtgärden vidtas inom eller utom detaljplan, men remissvaren är splittrade. Några anser att det vore av stort värde att införa lovplikt även utanför detaljplan, eftersom det finns ett behov av ett bättre skydd för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse eller byggnader även där, medan andra anser att dagens regler är fullt tillräckliga och att en utökning av lovplikten endast ökar regelbördan.

Regeringen gör bedömningen att det inte finns tillräckliga skäl för att införa en generell rivningsplikt. De åtgärder som är rivningslovspliktiga i dag bör vara rivningslovspliktiga även enligt de nya bestämmelserna.

15.4 Marklovsplikt

Regeringens bedömning: De åtgärder som är marklovspliktiga enligt nuvarande bestämmelser bör vara marklovspliktiga även enligt de nya bestämmelserna.

Remissinstanserna: *Länsstyrelsen i Stockholms län* har anfört att det i stället för ”för en tomt eller för mark för allmän plats” bör stå ”inom en tomt eller för mark inom allmän plats”. Även *Länsstyrelsen i Skåne län* har anfört att det bör skrivas ”inom en tomt”. *Länsstyrelsen i Stockholms*

län har anfört att det saknas möjlighet att styra markförändringar i anslutning till redan befintlig bebyggelse i ett område utanför detaljplan. *Göteborgs kommun* anser att uttrycket ”avsevärt ändrar höjdläget” behöver preciseras och pekat på att enligt gällande praxis avses höjddändring större än en halv meter.

Skälen för regeringens bedömning: Varken PBL-kommittén eller Byggprocessutredningen har föreslagit några förändringar i omfattningen av marklovsplikten. Inte heller regeringen gör bedömningen att några sådana förändringar behövs. De åtgärder som är rivningslovspliktiga enligt nuvarande bestämmelser bör därmed vara rivningspliktiga även enligt de nya bestämmelserna. Utformningen av den inledande marklovsbestämmelsen bör dock ändras på det sätt som har föreslagits av länsstyrelserna i Stockholms och Skåne län. Det saknas dock underlag för att i samma bestämmelse precisera uttrycket ”avsevärt ändrar höjdläget”. Enligt regeringens bedömning saknas vidare skäl för att utöka marklovskravet i områden utanför detaljplan.

15.5 Byggnämnan och anmälningsplikt

Regeringens förslag: De nuvarande bestämmelserna om byggnämnan avskaffas. Även om en åtgärd inte kräver bygglov, rivningslov eller marklov, får åtgärden inte påbörjas i strid mot föreskrifter om skyldighet att anmäla åtgärden som har meddelats med stöd av lagen.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer med regeringens.

Byggprocessutredningens förslag att åtgärder som enligt nuvarande bestämmelser endast omfattas av byggnämnan ska göras bygglovspliktiga överensstämmer inte med regeringens förslag. Utredningens förslag att avskaffa kravet på byggnämnan överensstämmer med regeringens.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna har i huvudsak varit positiva till att slopa byggnämnan. De flesta har ställt sig positiva till Byggprocessutredningens förslag. *Boverket*, *länsstyrelserna i Värmlands, Södermanlands och Västertobottens län* och flera kommuner har välkomnat en återgång till den bygglovsprövning som gällde tidigare. *Faluns* och *Järfälla kommuner* har påpekat att begreppet byggnämnan aldrig blivit begripligt för allmänheten och därför bör mönstras ut ur lagstiftningen. *Riksantikvarieämbetet* har anfört att utredningens förslag gynnar uppmärksamheten på kravet på varsamhet. *Banverket*, *Fastighetsägarna Sverige* och *Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag* har anfört att förslaget riskerar att leda till ökad byråkrati utan att minska de administrativa kostnaderna. *Helsingborgs kommun* har anfört att utredningens förslag uppvisar liknande brister som dagens system och pekar på risken att den som söker bygglov tror att ett beslut om lov är ett klartecken för byggande.

Flertalet remissinstanser har avstått från att kommentera lagtextpromemorians förslag. *Stockholms kommun* har avstyrkt att anmälningsplikten behålls vid sidan av bygglovsplikten. *Göteborgs kommun* har uttryckt en förvåning över att det införs en anmälningsplikt när byggnämnan avskaffas.

Skälen för regeringens förslag: Förändringen av plan- och bygglagen 1995 syftade till att renodla de olika momenten i bygglovsförfarandet. I samband med bygglovet prövas den sökta åtgärdens lämplighet och överensstämmelse med detaljplanen. Efter att en bygganmälan har lämnats in diskuteras de tekniska frågorna vid ett byggsamråd. Den nuvarande ordningen har dock i många avseenden inte gett avsett resultat. Den höjning av kvaliteten i byggandet som man tänkte sig har inte uppnåtts. Att man både måste ansöka om lov och lämna in en bygganmälan innan man får börja att bygga har av många, framför allt av engångsbygggherrar, upplevts som märkligt och besvärligt. Enligt Byggprocessutredningen tyder mycket på att åtskilliga ärenden som borde ha prövats endast via en bygganmälan aldrig har nått byggnadsnämnden. De nuvarande bestämmelserna har skapat osäkerhet både bland bygggherrar och byggnadsnämnder.

PBL-kommittén har föreslagit att bygganmälan ska slopas och inordnas i bygglovsprövningen. Kommitténs förslag i denna del har mötts i huvudsak positivt av remissinstanserna. Även enligt Byggprocessutredningen finns det skäl att ta bort bygganmälan ur lagstiftningen. Utredningen är dock skeptisk till att, som kommittén har föreslagit, slå ihop prövningarna till en gemensam bygglovsprövning, bl.a. eftersom den nuvarande bygganmälan markerar att de tekniska egenskapskraven hanteras på ett särskilt sätt. Utredningen har därför föreslagit att den tekniska bedömningen fortsatt ska göras i samband med byggsamrådet (som i avsnitt 16.4 föreslås byta namn till tekniskt samråd) som en naturlig följd av bygglovet samt att byggnadsnämndens ”prövning” av de tekniska egenskapskraven ska framgå i ett särskilt startbesked. Först därefter ska det, enligt förslaget, vara möjligt att påbörja åtgärden. Utredningen har föreslagit att det för åtgärder som i dag inte är bygglovspliktiga utan endast kräver bygganmälan ska införas en bygglovsplikt.

Regeringen delar Byggprocessutredningens slutsats att byggherren, för bygglovspliktiga åtgärder, endast ska behöva lämna in en ansökan om bygglov till kommunen och att det därefter är byggnadsnämnden som får besluta om bygglov och i samband med detta får tydliggöra för byggherren dels vilka ytterligare uppgifter som behövs inför det tekniska samrådet, dels vilka ytterligare uppgifter som behövs för att byggherren ska kunna få ett startbesked. Processen från ansökan om bygglov fram till startbesked bör hänga ihop och vara tydlig för byggherren. Nuvarande krav på att byggherren ska lämna in en bygganmälan till kommunen senast tre veckor före byggstart bör därför tas bort.

Byggprocessutredningen har föreslagit att bygglovsplikt införs för sådana åtgärder som det, enligt nuvarande bestämmelser, endast krävs bygganmälan. Regeringen delar inte denna bedömning. Det är en betydande regelförsvåring att införa bygglovsplikt för en åtgärd som enligt nuvarande bestämmelser endast kräver bygganmälan. För dessa åtgärder är det enligt regeringens bedömning lämpligt att i stället även fortsatt kräva en anmälan. Detta innebär att bygg-, rivnings- och markåtgärder delas in i tre kategorier – åtgärderna som är lovpliktiga, anmälningspliktiga eller helt befriade från lov- eller anmälningsplikt. Ett särskilt förfarande bör gälla för anmälningspliktiga åtgärder vid sidan om de lovpliktiga. Även om de anmälningspliktiga åtgärderna inte kräver lov bör byggnadsnämnden när en anmälan kommer in ta ställning till behovet av

ett tekniskt samråd innan startbesked kan lämnas. Ett tydligt exempel på när ett tekniskt samråd kan behövas, trots att fråga endast är om en anmälningsskyldig åtgärd, är vid anmälan om uppförande av sådant vindkraftverk som inte ska bygglovprövas.

För att inte i onödan tynga den nya lagen bör regeringen bemyndigas att meddela föreskrifter om vilka åtgärder som ska vara anmälningsskyldiga. Vid bedömningen av vilka åtgärder som bör vara anmälningsskyldiga bör en begränsning göras till sådana där det verkligen finns ett allmänintresse av att åtgärderna anmäls.

Av den nya lagen bör det framgå att, även om en åtgärd inte kräver bygglov, rivningslov eller marklov, åtgärden inte får påbörjas i strid mot föreskrifter om skyldighet att anmäla åtgärden.

15.6 Villkorsbesked och förhandsbesked

Regeringens förslag: Om den som avser vidta en byggåtgärd begär det, ska byggnadsnämnden redovisa sin bedömning om åtgärden kan bli föremål för villkor för att uppfylla kraven på byggnadsverk i ett villkorsbesked.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer delvis med regeringens. I promemorian föreslogs också att ett nytt pliktbesked skulle införas för uppgift om en åtgärd är lovpliktig eller inte. I promemorian föreslogs dessutom att prövningen i nuvarande förhandsbesked skulle kunna utökas på så sätt att besked skulle kunna lämnas om alla de åtgärder som en ansökan om förhandsbesked avser.

Remissinstanserna: Av de remissinstanser som har yttrat sig är flertalet tveksamma eller negativa till att ett s.k. pliktbesked införs. *Boverket* har anfört att det är svårt att se fördelar för den enskilde med dessa besked då kommunens bedömning inte är bindande samt att det blir en ökad kostnad för enskilda för information som de redan i dag kan få gratis av kommunen. *Sveriges Kommuner och Landsting* har frågat om man inte i någon mening måste vara saklegitimerad för att ha rätt att kräva ett pliktbesked. *Lantmäteriet* har anfört att pliktbesked, förhandsbesked och villkorsbesked tangerar varandra och anser att det skulle kunna övervägas att låta förhandsbeskedet innefatta alla tre fallen. *Länsstyrelsen i Jönköpings län* och *Stockholms kommun* har undrat om det är motiverat att införa de föreslagna beskederna då dessa inte kan överklagas och anfört att kommunerna riskerar att drunkna i administrationen. *Lantbrukarnas Riksförbund* har efterfrågat en fullvärdig prövning av ett besked om bygglovsskyldighet och kan inte se varför en sådan lagändring inte skulle kunna genomföras i stället för pliktbeskedet. *Sveriges Kommuner och Landsting* och *Trä- och möbelindustriförbundet* har tillstyrkt villkors- och förhandsbeskederna. Flera instanser, däribland *Boverket* och *Länsstyrelsen i Stockholms län*, har anfört att de är tveksamma till att öka omfattningen av det som kan prövas i ett förhandsbesked. Flera remissinstanser, bland annat *Byggherrarna* och *Sveriges Handelskammare*, har anfört att villkors- och förhandsbeskederna bör vara bindande. *Länsstyrelsen i Hallands län* m.fl. har anfört att de befarar att främst villkorsbeskedet kommer att medföra en omfattande och resurskrävande prövning. *Sve-*

riges Stadsarkitekter har anfört att alla former av besked bör kunna innefattas i kommunens skyldighet att lämna information och upplysningar.

Skälen för regeringens förslag

Pliktbesked

I lagtextpromemorian föreslogs att ett s.k. pliktbesked skulle införas. Bakgrunden till förslaget är de synpunkter som har kommit in till Regeringskansliet om att det många gånger kan vara svårt för den sökande att avgöra om en åtgärd är lovpliktig, anmälningspliktig eller helt befriad från lov- eller anmälningsplikt. Genom förslaget avsågs att underlätta för företag och enskilda att få sådan information som kan vara avgörande för dem inför beslut om en byggåtgärd.

Flera remissinstanser har dock uttryckt en tveksamhet till förslaget och ifrågasatt varför de som önskar denna typ av information ska behöva betala för den när de redan i dag kan få den helt gratis från kommunen. Dessutom kan det varken bedömas som tidsödande eller komplicerat för kommunen att ge sådan information.

Regeringen delar i allt väsentligt den framförda kritiken. Regler om pliktbesked bör inte införas. Byggnadsnämnderna får vara beredda att på vanligt sätt ge besked i denna typ av frågor från allmänheten.

Förhandsbesked

PBL-kommittén har föreslagit att ett bindande förhandsbesked om bygglov ska kunna ges för alla de krav som kan aktualiseras vid en bygglovsprövning. Förhandsbeskedet ska således enligt kommittén kunna avse inte bara, som i dag, om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen utan också det avsedda utförandet med hänsyn till ett eller flera av de tekniska egenskapskraven. Kommitténs förslag hänger nära samman med kommitténs förslag om en sammanhållen bygglovsprocess. Vid en sådan kan det anses rimligt att förhandsbesked ska kunna ges avseende alla de frågor som kommer att prövas – om än bara i princip – inom ramen för bygglovsprövningen.

Mot bakgrund av att regeringen inte föreslår en sådan sammanhängande bygglovsprocess som kommittén har gjort, skulle en utökad prövning i förhandsbeskedet, på sätt som föreslagits i lagtextpromemorian, innebära en omfattande och komplicerad prövning i ett läge i processen när alla omständigheter som skulle behövas för en sådan prövning ofta inte finns. Prövningen skulle ofta behöva vara minst lika omfattande som den efterföljande bygglovsprövningen. Detta särskilt då förhandsbeskedet är bindande. Eftersom avsikten med förhandsbeskedet just är att få till stånd en enkel prövning i ett tidigt läge av processen gör regeringen bedömningen att nuvarande bestämmelser om förhandsbesked är lämpliga och bör gälla även enligt den nya lagen.

Villkorsbesked

I lagtextpromemorian föreslogs en möjlighet att söka ett villkorsbesked. Bakgrunden till förslaget är att det i vissa fall kan vara svårt för en byggherre att bedöma om en åtgärd kommer att bedömas som en ombyggnad

eller annan bygglovspliktig ändring av byggnadsnämnden. Eftersom en ombyggnad kan medföra att byggnadsnämnden ställer krav på exempelvis tillgänglighetsanpassning av hela byggnaden kan det vara av intresse för den som vill vidta en byggåtgärd huruvida byggnadsnämnden bedömer åtgärden som en ombyggnad eller inte. Till skillnad från de föreslagna pliktbeskeden är denna information oftast inte sådan som kan lämnas av kommunen utan en närmare genomgång av förutsättningarna i ärendet. Samtidigt kan denna information vara helt avgörande för den enskilde och huruvida han eller hon kommer att vilja vidta den aktuella åtgärden.

De remissinstanser som har yttrat sig om förslaget om villkorsbesked har inte framfört någon kritik mot förslaget. Enligt regeringens bedömning bör en bestämmelse om möjlighet att begära ett villkorsbesked införas. Byggnadsnämnden bör således, på begäran av den som avser vidta en bygglovspliktig åtgärd, i ett s.k. villkorsbesked lämna besked om nämnden bedömer att åtgärden kan komma att bli föremål för särskilda följdvillkor för att uppfylla de s.k. byggnadskraven (jfr avsnitt 14). För att inte försvåra prövningen och mot bakgrund av att det inte är ovanligt att förutsättningarna i det enskilda ärendet ändras bör ett lämnat villkorsbesked dock inte vara bindande för byggnadsnämnden.

15.7 Handläggningen av ärenden

Regeringens förslag: En ansökan om lov ska, förutom att den ska vara skriftlig och innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen, dessutom innehålla byggherrens förslag om vem eller vilka som ska vara kontrollansvariga. En ansökan om lov ska dessutom innehålla de övriga handlingar som krävs för beslut om startbesked, om ansökningen avser tillbyggnad eller annan ändring av ett en- eller tvåbostadshus.

Innan frågor om lov eller förhandsbesked avgörs ska, utöver sökanden, även annan part som fastighetsägaren underrättas.

Om det inte finns särskilda skäl emot det, ska byggnadsnämnden meddela sitt beslut om bygglov inom tio veckor. Sökanden ska informeras om förlängningen och skälen för den innan den ursprungliga tidsfristen gått ut.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer med regeringens i den del det avser ett upphävande av möjligheten att ansöka om lov muntligen.

Byggprocessutredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens avseende vad en ansökan bör innehålla.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Remissinstanserna är i allmänhet positiva till förslagen. Flera kommuner liksom *Sveriges Kommuner och Landsting* är dock tveksamma eller direkt negativa till förslaget om en tidsfrist för beslut om bygglov. *Fastighetsägarna* och *Blekinge tekniska högskola* har anfört att införandet av en tidsfrist förhoppningsvis kan leda till att tidskillnader i ärendehantering mellan kommuner försvinner. Några, bl.a. *Boverket*, *Bostadsrättscentrum*, *Byggherrarna* och *Länsrätten i Skåne*, har anfört att regeln om tio veckor bör förknippas med någon form av

sanktion. Enligt *Sveriges Byggindustrier* är tidsgränsen om tio veckor för lång.

Skälen för regeringens förslag

Ansökan om lov eller förhandsbesked

En ansökan om lov bör vara skriftlig. Den möjlighet som finns enligt nuvarande bestämmelser att muntligen ansöka om lov för enkla åtgärder bör tas bort. Skälet för detta är att muntliga ansökningar varken kan hanteras enkelt eller säkert.

Av en ansökan om lov bör vidare framgå vem eller vilka personer som byggherren vill ha som kontrollansvariga. Anledningen till detta är att byggnadsnämnden redan i beslut om lov bör besluta om kontrollansvarig eftersom den kontrollansvarige, enligt regeringens bedömning, bör finnas med i processen vid en så tidig tidpunkt som möjligt. Vid tillbyggnader och andra ändringar av en- eller tvåbostadshus bör det dock i normalfallet inte krävas någon kontrollansvarig och ansökan behöver då inte heller innehålla uppgift om sådan.

Vid ansökningar om lov som avser tillbyggnader eller andra ändringar av en- eller tvåbostadshus bör ansökan om lov även innehålla de övriga handlingar som krävs för beslut om startbesked. Det kan handla om exempelvis handlingar med uppgifter om bärande stomme, brandskydd, energihushållning, bullerskydd och fuktsäkerhet. Av handlingarna bör byggnadsnämnden kunna göra en bedömning av behovet av att ändå hålla ett tekniskt samråd.

Underrättelse till fastighetsägaren m.fl.

Prövningen enligt plan- och bygglagen rör normalt förändringar när det gäller markanvändning och byggande samt tillåtligheten av och kraven på olika åtgärder som innebär sådana förändringar. Berörd av prövningen är i första hand den som vill genomföra en åtgärd som prövningen avser, dvs. sökanden i ärendet. Också den som t.ex. bor eller äger mark i omedelbar anslutning till den plats där en åtgärd avses genomföras är emellertid ofta berörd på ett sådant sätt att han bör ha möjlighet att kunna tillvarata sin intressen i samband med prövningen, s.k. sakägare. Det innebär att den enskilde behöver kunna få framföra synpunkter innan beslut fattas, att han eller hon bör kunna få information om att beslut fattats och ha en möjlighet att kunna överklaga i de delar som berör honom eller henne.

Förvaltningslagen (1986:223) reglerar generellt frågor av det slag som senast berörs. I 16 och 17 §§ regleras parterts rätt att få del av uppgifter och att få tillfälle att framföra sina synpunkter innan beslut fattas. I 21 § finns bestämmelser om parts rätt att få underrättelse om det beslut som har fattats och som berör honom. Dessa bestämmelser gäller inte om det finns särskilda avvikande bestämmelser och det gör det i detta fall i 8 kap. 22 § i den nuvarande plan- och bygglagen.

I 8 kap. 22 § plan- och bygglagen finns vissa särskilda bestämmelser om vem som ska höras vid handläggningen av lovärenden. Bestämmelserna innebär i vissa avseenden en inskränkning i förhållande till vad som gäller enligt förvaltningslagen. I bestämmelsens första stycke anges

först vilka som ska höras innan lov lämnas. I det sammanhanget anges ”kända sakägare och de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs samt sådan känd organisation eller förening som anges i 5 kap. 25 § första stycket 2”. Så långt kan bestämmelsen delvis ses som en utvidgning av den krets som ska höras enligt förvaltningslagens generella bestämmelser, även om begränsningen till kända personer och organisationer närmast innebär en inskränkning.

I första styckets fortsättning innebär bestämmelsens utformning emellertid att underrättelseskyldigheten begränsas till vissa situationer. Underrättelse behöver således endast ske ”om åtgärden (1.) innebär en avvikelse från detaljplan eller områdesbestämmelser, eller (2.) ska utföras i ett område som inte omfattas av detaljplan och åtgärden inte är en kompletteringsåtgärd och inte heller är reglerad i områdesbestämmelser.” I andra fall behöver byggnadsnämnden således inte höra en part även om det i det enskilda fallet är uppenbart att parten berörs av den åtgärd som ärendet gäller.

I andra stycket anges att underrättelse i vissa fall får ske genom kungörande på särskilt angivet sätt. I tredje stycket anges att ärenden om lov inte får avgöras utan att sökanden har underrättats om det som har tillförts ärendet genom andra än sökanden själv och tillfälle har beretts sökanden att yttra sig över det. Också i det senast angivna avseendet innebär bestämmelsen en inskränkning i förhållande till förvaltningslagens regler på så sätt att andra parter än sökanden inte behöver underrättas och ges tillfälle att yttra sig över vad som har tillförts ärendet, även om det berör dem och innebär att ärendet går dem emot.

I PBL-propositionen (prop. 1985/86:1 s. 730 f.) redovisades utgångspunkterna för den valda regleringen. Där framgår att avsikten var att den särskilda regleringen i 8 kap. 22 § plan- och bygglagen ska gälla exklusivt och således ersätta förvaltningslagens allmänna regler. Vidare framgår att syftet med regleringen är att förfarandet inte ska bli alltför tungrott och resurskrävande. En tanke är vidare att, när det gäller åtgärder som stämmer överens med detaljplan eller områdesbestämmelser, har sakägarna redan haft tillfälle att vid planens eller områdesbestämmelsernas tillkomst tillvarata sina intressen.

Den nuvarande regleringen i 8 kap. 22 § innebär i många fall att den som vid en normal bedömning är att betrakta som part i ett lovärende inte höras innan ett beslut som berör honom eller henne fattas. Eftersom personen enligt 8 kap. 27 § inte heller behöver underrättas om beslutet när han eller hon inte har yttrat sig kommer han eller hon normalt inte att få kännedom om beslutet innan det börjar verkställas. Han eller hon kan dock fortfarande ha rätt att överklaga.

Eftersom parten inte har delgetts, börjar någon besvärstid inte att löpa och ett överklagande kan därför komma sent till nackdel för både berörda enskilda parter och för prövande myndigheter. För att undvika senare problem hör många byggnadsnämnder också sakägare i större utsträckning än vad bestämmelserna kräver.

Skäl talar för att huvudprinciperna i förvaltningslagen ska gälla också för lovärenden enligt plan- och bygglagen. Ett sätt att åstadkomma detta är att helt ta bort bestämmelsen i 8 kap. 22 § plan- och bygglagen, vilket innebär att förvaltningslagens regler automatiskt kommer att gälla. Bestämmelsen i 8 kap. 22 § innehåller emellertid särregler också i vissa

andra avseenden. Det gäller dels vilka som ska höras vid sidan om sakägarna, dels formerna för underrättelse i vissa fall. Det har inte framkommit skäl att ändra bestämmelserna i dessa avseenden.

Den aktuella bestämmelsen bör ändras så att den stämmer överens med förvaltningslagens regler när det gäller att part ska få del av det som tillförs ärendet och möjlighet att yttra sig över det. Till skillnad från det som gäller i dag ger det fastighetsägaren möjlighet att få kännedom om ansökan om lov i de fall denne inte är sökande. Att detta inte sker enligt nuvarande bestämmelser får anses vara en stor brist.

Tidsfrister i ärenden om lov

I nuvarande 8 kap. 23 § plan- och bygglagen finns en bestämmelse om att byggnadsnämnden under vissa förutsättningar får besluta om anstånd med avgörande av ett ärende om lov i högst två år från det att ansökan kom in till byggnadsnämnden. Någon annan bestämmelse som tvingar nämnden att fatta beslut inom viss tid finns inte.

PBL-kommittén förde ett allmänt resonemang kring frågan om handläggningstider men stannade för att inte lämna något förslag i den delen. Byggprocessutredningen föreslår däremot att beslut i ärenden om lov ska, om inte särskilda skäl talar emot det, meddelas inom tio veckor från den dag då en fullständig ansökan kom in till nämnden. Ett överskridande av tidsfristen bör enligt utredningen inte leda till någon sanktion mot nämnden. Byggprocessutredningen konstaterade att det finns kommuner som internt har infört tidsgränser för byggnadsnämndens handläggning av ärenden om lov. Utredningen konstaterade samtidigt att det finns talrika exempel på att byggnadsnämnderna dragit ut på tiden med avgöranden i ärenden om lov och förhandsbesked oacceptabelt länge. Den grundläggande principen i 7 § förvaltningslagen att ”varje ärende där någon enskild är part skall handläggas så enkelt, snabbt och billigt som möjligt utan att säkerheten eftersätts” har enligt utredningen inte fått genomslag, i vart fall inte när det gäller kravet på snabbhet i processen. Byggprocessutredningen har undersökt förhållandena internationellt och har funnit att flera länder i Europa i lag har föreskrivna och även sanktionerade tidsfrister för kommunernas avgöranden i ärenden om lov (jfr avsnitt 22 om nya krav på handläggningstider med anledning av tjänstedirektivet).

Regeringen delar i allt väsentligt utredningens uppfattning att det är möjligt och lämpligt att införa en tidsfrist för byggnadsnämndernas handläggning av ärenden om lov. En tidsfrist på tio veckor är rimlig. En bestämmelse om detta bör utformas som ett krav på att ärendena ska vara avgjorda inom den tiden, om inte särskilda skäl talar emot det. Med den lagstiftningstekniken får man en klar huvudregel försedd med ett undantag som byggnadsnämnden kan tillämpa i de speciella fall där något oförutsett har inträffat under handläggningen. I första hand bör dessa oförutsedda händelser vara sådant som ligger utanför byggnadsnämndens kontroll. Om det blir aktuellt med en förlängning av handläggningstiden bör sökanden informeras om förlängningen och skälen för den innan den ursprungliga tidsfristen har gått ut. I lagtexten bör vidare informeras om att det i 8 § lagen (2009:1079) om tjänster på den inre marknaden finns bestämmelser om att ett mottagningsbevis ska skickas till sökanden när

en fullständig ansökan har kommit in och om innehållet i ett sådant bevis. Förslag till nya bestämmelser som en följd tjänstedirektivet behandlas i avsnitt 22.

När det gäller frågan om sanktion mot en kommun som inte uppfyller tidsfristen är det inte nödvändigt att koppla några sanktioner till tidsfristen. Målet om en ökad effektivitet i beslutsprocessen bör kunna nå ändå.

15.8 Samordning av bygglovsärenden enligt plan- och bygglagen och anmälningsärenden enligt miljöbalken

Regeringens förslag: Byggnadsnämnden ska en samordna med miljönämnden i fråga om åtgärder som också måste anmälas till kommunen enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken. Samordningen ska ske dels så att berörda myndigheter, organisationer och enskilda parter ges tillfälle att i ett sammanhang yttra sig i båda ärendena, dels så att beslut i båda ärendena meddelas i ett sammanhang. Om det finns särskilda skäl, får nämnderna besluta att samordning inte ska ske. Innan de fattar ett sådant beslut ska de ge den andra nämnden och de berörda parterna tillfälle att yttra sig.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens. Kommittén föreslog dock en ännu mer omfattande samordning.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Flera remissinstanser har anslutit sig i huvudsak till PBL-kommitténs överväganden, men har gjort vissa invändningar mot förslagen. Ett antal remissinstanser anser att det finns anledning att fortsätta utreda en ytterligare samordning mellan plan- och bygglagen och miljöbalken. *Vänersborgs tingsrätt* och *Kammarrätten i Göteborg* har anfört att det finns skillnader mellan lagarna som beror på deras olika syften och utgångspunkter. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* har anfört att det finns ett fortsatt behov av samordning och förenkling i tillämpningen av bl.a. miljökonsekvensbeskrivningar. *Riksantikvarieämbetet* har framhållit vikten av att även kulturminneslagen analyseras vid en fortsatt utredning av samordningen mellan plan- och bygglagen och annan lagstiftning. *Sveriges byggnadsinspektörer AB* har anfört att samordningen är bristfälligt i materialet. *Göteborgs kommun* har ifrågasatt att byggnadsnämnden generellt ska höra miljönämnden vid bygglovsprövning. *Härjedalens kommun* har anfört att kravet på samordnad handläggning och ett gemensamt beslut i ärenden som kräver både bygglov enligt plan- och bygglagen och anmälan enligt miljöbalken är svårt att tillämpa i praktiken.

I svaren på lagtextpromemorians förslag har ett antal remissinstanser efterfrågat en mer långtgående samordning mellan plan- och bygglagen än den som har föreslagits. *Stockholms kommun* har anfört att den bestående bristen på samordning mellan plan- och bygglagen och miljöbalken är så allvarlig att det bör övervägas att låta lagförslaget vila tills bristen har eliminerats. *Blekinge tekniska högskola* har anfört att ett problem är att det fortfarande är oklart vilka förändringar i plan- och bygglagen som

följer av riksdagens ställningstagande till den s.k. havsmiljöpropositionen (prop. 2008/09:170). Enligt *AB Storstockholms Lokaltrafik* är det beklagligt att ingen samordning har skett avseende plan- och bygglagens och miljöbalkens bestämmelser om buller.

Skälen för regeringens förslag

Den samordningsfråga som behandlas här avser anläggningar som kräver prövning hos kommunen enligt såväl plan- och bygglagen som miljöbalken. Enligt plan- och bygglagen handlar det om en lovprövning och enligt balken om en prövning av en anmälan enligt 9 kap. I dag finns det inga regler om samordning av förfarandena. Enligt 8 kap. 19 § plan- och bygglagen är det byggnadsnämnden som svarar för prövningen av en ansökan om bygglov. En anmälan enligt 9 kap. 6 § miljöbalken sker enligt förordningen (1998:889) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd till den kommunala nämnd som ska fullgöra kommunens uppgifter inom miljö- och hälsoskyddsområdet. Båda ärendena ska beredas enligt det som anges i respektive lagsystem. Bygglovsärendet måste leda fram till ett beslut om bygglov för att anläggningen ska kunna utföras. Anmälningsärendet kan avslutas med att nämnden beslutar om föreläggande om försiktighetsmått eller förbud eller om att tillstånd ska sökas. Anmälningsärendet kan också avslutas med att nämnden underrättar den som har gjort anmälan om att ärendet inte leder till någon åtgärd från nämndens sida. En sådan underrättelse innebär att anläggningen kan utföras på det sätt som sökanden har avsett. Underrättelsen hindrar inte nämnden från att senare ingripa som tillsynsmyndighet om så behövs.

Bygglovsprövningen bör samordnas med anmälningsärendet

Det är angeläget att de olika beslut inom kommunen som rör ett byggprojekt i möjligaste mån samordnas. Om en ansökan om lov avser en åtgärd som måste anmälas till kommunen enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken rörande miljöfarlig verksamhet, bör byggnadsnämnden underrätta miljönämnden om ärendet. Byggnadsnämnden och miljönämnden bör därefter samordna handläggningen av ärendena så att berörda myndigheter, organisationer och enskilda parter ges tillfälle att i ett sammanhang yttra sig i båda ärendena och att även beslut i båda ärendena fattas i ett sammanhang. Såväl sökanden som eventuella sakägare får därmed i ett sammanhang möjlighet att se avgörandena i båda ärendena och därmed kunna ta ställning till om de vill gå vidare till nästa instans.

Om det finns särskilda skäl för det bör nämnderna få besluta att en sådan samordning inte ska göras. Innan de fattar ett sådant beslut bör de ge den andra nämnden och de berörda parterna tillfälle att yttra sig.

En inte ovanlig situation är att det finns en detaljplan som medger en sådan industriell eller på annat sätt miljöfarlig verksamhet som det aktuella utbyggnadsärendet avser. Någon ytterligare detaljplanprövning behövs därmed inte. Utbyggnaden kommer då i första hand att i sak prövas vid miljöbalksprövningen, där bl.a. konsekvenserna för omgivningen noga ska behandlas. Den bygglovsprövning som också ska göras kan, när det sålunda sker en tillståndsprövning enligt balken, i huvudsak förlita

sig på denna miljöbalksprövning när det gäller omgivningskonsekvenserna. Återstående frågor vid bygglovsprövningen borde normalt inte kräva sådan samordning med miljöprövningen att det finns anledning att överväga några särskilda samordningsmekanismer. Vid vilken tidpunkt bygglovsprövningen ska ske i förhållande till miljöbalksprövningen kan då vara en praktisk fråga som bör kunna avgöras från fall till fall.

En fråga som har övervägts särskilt när man vill samordna lovförfarandet med anmälningsprövningen är hur det ska gå till i de fall då en ansökan om förhandsbesked enligt plan- och bygglagen föregår den slutliga bygglovsprövningen. Eftersom ett förhandsbesked är bindande för den kommande bygglovsprövningen talar det mesta för att miljöbalksprövningen bör komma in redan i det skedet. Samtidigt är syftet med förhandsbeskedet att det ska gå att få ett tidigt besked utan att allt underlag behöver tas fram. Visserligen kan ett förhandsbesked villkoras men det är knappast lämpligt att ett positivt förhandsbesked, när det gäller en så avgörande fråga som miljöbalksbedömningen, kan villkoras med att tillståndet förutsätter att en senare miljöprövning leder till att anläggningen kan godtas.

Frågan är därför snarast hur långt den miljöbalksprövning behöver gå som ska samordnas med prövningen av frågan om förhandsbesked enligt plan- och bygglagen. Som tidigare har berörts är det inte ovanligt att bedömningar i miljöskyddsfrågor sker successivt, på så sätt att man utnyttjar redan vunna erfarenheter för att så småningom fastställa mera långsiktiga föreskrifter om skyddsåtgärder m.m. Den viktiga frågan är då när och på vilket underlag man kan göra den avgörande bedömningen att en anläggning över huvud taget kan tillåtas från miljöskyddssynpunkt på avsedd plats. I anmälningsärenden, som ju generellt sett ska vara av mindre allvarlig art från miljösynpunkt, sker detta avgörande inte genom ett uttryckligt godtagande av anläggningen utan indirekt genom att den miljöansvariga nämnden inte beslutar om förbud eller om att tillstånd måste sökas.

Den lämpliga ordningen tycks därför vara att prövningen av en anmälan enligt 9 kap. miljöbalken samordnas redan med prövningen av en ansökan om förhandsbesked men att det ska kunna vara möjligt att på det stadiet begränsa miljöprövningen till frågan om det krävs förbud eller tillståndsprövning. Frågan om försiktighetsmått skulle därmed kunna skjutas till ett senare tillfälle, t.ex. då bygglov ges. I och för sig är det naturligtvis en nackdel att frågor som kan vara av stor praktisk betydelse inte närmare prövas då det avgörande tillståndet ges. Det innebär att sökanden på ett senare stadium kan drabbas av kostnadskrävande åtgärder som sökanden inte har räknat med. Det har dock varit sökandens eget val att först begära förhandsbesked. Nackdelarna följer av möjligheten som sådan till den uppdelade prövning som förhandsbeskedet innebär. Dessa nackdelar får vägas mot de praktiska fördelar som det i många fall kan medföra att kunna projektera vidare med säkerheten att anläggningen ändå på något sätt får utföras. För sakägare innebär uppdelningen att de inte i ett sammanhang får den prövning av samtliga omständigheter som kan underlätta för dem att bevaka sina intressen. Jämfört med nuvarande ordning innebär det ändå en förbättring att en miljöskyddsbedömning över huvud taget sker innan ett för den fortsatta prövningen enligt plan- och bygglagen bindande tillstånd lämnas.

Övervägandena rör i första hand samordningen mellan prövningen enligt plan- och bygglagen och den prövning av miljöfarlig verksamhet som sker med stöd av bestämmelserna i 9 kap. 6 § miljöbalken. Också när det gäller annan prövning med stöd av 9 kap. miljöbalken avseende inrättande eller ändring av avloppsanordningar, värmepumpsanläggningar, grundvattentäkter m.m. bör en samordning ske när en sådan prövning aktualiseras i anslutning till en lovprövning enligt plan- och bygglagen. Ett bygglov för ett bostadshus kan således förutsätta att också en avloppsanordning eller annan anläggning inrättas efter särskild prövning enligt miljöbalkens bestämmelser.

I plan- och bygglagen bör det införas bestämmelser om att byggnadsnämnden ska svara för en samordning av ansökningar om bygglov eller förhandsbesked som enligt bestämmelserna i 9 kap. 6 § miljöbalken även ska anmälas till kommunen. Av bestämmelserna bör även framgå hur sådana ärenden ska beredas.

15.9 Förutsättningar för bygglov

Regeringens förslag: Utöver att ett byggnadsverk ska uppfylla kraven på en god form-, färg- och materialverkan, ska byggnadsnämnden i samband med prövning av en ansökan om bygglov också pröva om byggnadsverket kan förväntas uppfylla kraven på lämplighet för sitt ändamål och på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens avseende vilka förutsättningar som ska vara uppfyllda för att bygglov ska kunna ges. Kommittén föreslog dock att ett krav för bygglov även skulle vara att de tekniska egenskapskraven ska kunna uppfyllas. I frågan om små avvikelser föreslog kommittén att dessa situationer förtydligas och i någon mån begränsas. I första hand bör avvikelser godtas om de behövs för att uppfylla tekniska egenskapskrav. Det bör också i det enskilda ärendet finnas en möjlighet att bedöma om det finns andra särskilda skäl att medge en avvikelse om den är mindre och förenlig med planens syfte. Kommittén konstaterar dock att detaljplaner ska hållas aktuella och vid behov uppdateras. Kommittén föreslår därför inga utökade möjligheter att bevilja bygglov för planstridiga åtgärder. En samlad bedömning av befintliga och tillkommande avvikelser bör tolkas snävt.

Byggprocessutredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens avseende förutsättningarna för bygglov. I frågan om små avvikelser innebär utredningens förslag att utrymmet för små avvikelser utökas något och att begreppet ersätts med att åtgärden ska vara godtagbar med hänsyn till dess omfattning och planens syfte.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer delvis med regeringens.

Remissinstanserna: PBL-kommitténs förslag har avstyrkts av ett stort antal remissinstanser. *Länsrätten i Stockholm* har pekat på den praktiska betydelse som möjligheten att medge ”mindre avvikelser” från plan har och att en begränsning av denna möjlighet leder med all sannolikhet till ett ökat antal ärenden om planändringar. *Länsrätten i Göteborg* har

anfört att förslaget på ett olyckligt sätt splittrar upp begreppet i två olika delar som i vissa fall kan ha ett inbördes samband och motivera en mer samlad bedömning. Länsrätten anser att det borde räcka med det övergripande och i förslaget använda ”särskilda skäl”. *Bräcke kommun* har tolkat förslaget som att utrymmet för mindre avvikelser inskränks och att kommittén utgår från att kommunerna ska hålla detaljplaner aktuella samt snabbt göra ändringar där så behövs. Kommunen har anfört att detta är orealistiskt då alla kommuner har ett stort antal planer som tillkommit under en lång tid. Även *Boverket* har anfört att ambitionen att genom planändring tillgodose önskemål om avvikelser från planbestämmelser sällan är praktiskt eller ekonomiskt möjligt för kommunerna. *Svensk Handel* har anfört att åtstramningen av möjligheten att bevilja mindre avvikelser från detaljplanen inte gagnar det ursprungliga syftet med reformen – att förenkla planprocessen. *Länsstyrelsen i Uppsala län* är långt ifrån övertygad om att kommitténs förslag kommer att ha en mer återhållande effekt. Länsstyrelsen har föreslagit att begreppet ”mindre avvikelse” slopas. Ett antal instanser, däribland *Salems* och *Jönköpings kommuner*, har anfört att utrymmet för små avvikelser bör utvidgas jämfört med utredningens förslag. Flera remissinstanser, bl.a. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län*, *Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer* och *Motala kommun*, har instämt i kommitténs bedömning att det är angeläget att tillämpningen görs mer återhållsam och att bestämmelsen preciseras, men anfört att vad som kan anses utgöra särskilda skäl bör utredas närmare.

Byggprocessutredningens förslag att utvidga utrymmet för avvikelser från detaljplaner har tillstyrkts av ett antal remissinstanser, såsom *Länsstyrelsen i Värmlands län*, *Näringslivets regelnämnd*, *SABO*, *Byggherrarna*, *Bostadsrättsorganisationen SBC* samt ett antal kommuner. *Blekinge tekniska högskola* har anfört att det är rimligt med ett medgivande till avvikelser från plan, som bättre återspeglar förarbetena och som gör det möjligt att bedöma ärendena från fall till fall. Förslaget innebär enligt *Falkenbergs kommun* en förenkling för sökanden samtidigt som resurser för planarbete kan fokuseras på angelägnare områden. *Karlstads kommun* har anfört att begreppet lagligförklarar en arbetsordning som har blivit praxis. Andra remissinstanser har instämt i behovet av att införa ett något vidare utrymme för avvikelser, men också haft olika invändningar och farhågor mot oprecisa ramar. De föreslagna kriterierna för godtagbara avvikelser räcker enligt *Stockholms kommun* knappast för att eliminera risken för att undvika godtyckliga avvikelser. *Umeå kommun* m.fl. anser att innebörden av ”godtagbara avvikelser” behöver utvecklas och förtydligas, t.ex. genom en beskrivning i förhållande till den rättspraxis som har utvecklats kring begreppet ”mindre avvikelse”. *Kammarrätten i Göteborg* och *Länsstyrelsen i Stockholms län* har betonat detaljplanens betydelse för förutsägbarhet vid tillämpningen av bygglovsbestämmelserna. *Växjö tingsrätt* har anfört att det, om förslaget genomförs, måste ställas större krav på detaljplanernas utformning. Det är enligt *Linköpings kommun* tveksamt att godta avvikelser från planens syfte. Ett stort antal remissinstanser, framförallt *Boverket* och flera länsstyrelser, är negativa till förslaget då det riskerar att bli svårtolkat. Enligt *Boverket* är det inte en framkomlig väg att på detta sätt kringgå det faktiska problemet med att många detaljplaner är inaktuella. *Sveriges Kommuner och*

Landsting har anfört att ”mindre avvikelser” bör behållas men med ett förtydligande i lagtexten att ”syftet med planen inte får motverkas eller karaktären i planen förvanskas”. *Lantmäteriet* har framhållit behovet av att bestämmelserna om avvikelse från plan i plan- och bygglagen, fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen är desamma och anser att regelkomplexet om avvikelser behöver utredas vidare med betoning på helhet och förenklingar. *Länsstyrelsen i Södermanlands län* har anfört att den nya möjligheten att lämna bygglov i strid mot gällande detaljplan innebär en risk för att medborgarnas tilltro till detaljplaner som planinstitut minskar. *Länsstyrelsen i Jönköpings län* ser en risk i att begreppet ”godtagbar avvikelse” kan komma att få en alltför generös tillämpning och att drivkraften att upprätta nya planer där det finns äldre, inaktuella, planer kan komma att minska. *Göteborgs kommun* har föreslagit att behovet av att kunna tillåta vissa planstridiga åtgärder såsom bullerplan, sophus, cykelförråd m.m. bäst löses genom en bestämmelse som anger att frågor som inte beaktades vid planens tillkomst ska tillmätas betydelse samt att vid denna bedömning bör även ett tillgodosående av ett stort allmänt intresse eller flera enskildas intresse vara en förutsättning.

Sveriges Stadsarkitektförening har tillstyrkt lagtextpromemorians förslag. *Sveriges Arkitekter* har anfört att det är positivt att lagtexten kan förenklas och att förordningar gör det möjligt att utveckla och precisera kraven i högre utsträckning än i lagtext. *Stockholms stad* anser, mot bakgrund av de stora tillämpningsproblemen, att det är bra att de precisa bestämmelser som kan behövas, får utvecklas i förordningstext. Flera av de övriga remissinstanser som har yttrat sig över förslaget, såsom *Fortifikationsverket*, *Göteborgs kommun* och *Växjö tingsrätt* har framfört tveksamheter, framförallt mot bakgrund av att bestämmelsen avses bli kompletterad i en kommande förordning. *Sveriges Kommuner och Landsting* har anfört att det vedertagna begreppet mindre avvikelse bör behållas och att förslaget till ny lagtext bör förtydligas. Förbundet har motsatt sig också en alltför detaljerad skrivning av innebörden av mindre avvikelse i förordningstext. Enligt *Länsstyrelsen i Stockholms län* är det mycket angeläget att lagens intentioner tydliggörs i regeringens föreskrifter i fråga om vilka planavvikelser som kan godtas och vad som ska kunna utgöra särskilda skäl samt att det bör klargöras att det är frågan om en möjlighet för kommunen att godta en planavvikelse och inte en rättighet för sökanden att få avvikelser beviljad. *Växjö tingsrätt* har betonat att det är viktigt att förordningen tydligt anger utgångspunkterna för när avvikelser kan medges, för att inte en uppluckring av kraven enligt lagen ska leda till en ökning av det som kan uppfattas som godtycke i första instans. *Kammarrätten i Göteborg* har anfört att reglerna om mindre avvikelse bör vara en del av plan- och bygglagen även i fortsättningen med tanke på deras centrala roll. *Post- och Telestyrelsen* har framhållit att reglerna i plan- och bygglagen indirekt har en stor betydelse för etableringen av trådlös och trådbunden infrastruktur för elektronisk kommunikation. En möjlighet till tillstånd som avviker från planen är enligt *Boverket* också angelägen i fortsättningen – dels kan det förenkla den kommunala hanteringen och ge kommunen förutsättningar att tillåta åtgärder utan att först behöva ändra en detaljplan, dels kan det få verkan mot kommunen, som efter en prövning i en överinstans kan tvingas acceptera en åtgärd mot sin

vilja. Sammantaget gör detta, enligt Boverket, att förutsättningarna för avvikelse måste vara tydligt reglerade och preciserade så att alltför omfattande avvikelser inte blir möjliga. *Länsstyrelsen i Hallands län* har anfört att den praxis som har utarbetats kring mindre avvikelse i gällande lagstiftning bör vara vägledande för att få en tydlighet och enhetlighet vid tillämpningen. *Stockholms Handelskammare* har anfört att reglerna för mindre avvikelse från detaljplan bör finnas kvar i en sådan form att onödiga och resurskrävande planändringar undviks. *Lantmäteriet* har anfört att hela regelkomplexet om avvikelser i plan- och bygglagen och i fastighetsbildningslagen m.fl. lagar behöver ses över i ett sammanhang. *Bygg klokt* har anfört att kommunen vid bedömningen av vad som är ett allmänt intresse och små avvikelser bör beakta medborgarnas varierande förutsättningar och behov.

Skälen för regeringens förslag

Uppfyllande av bygglovskraven

Bygglovsprövningen syftar till att kommunen genom byggnadsnämnden ska kunna bedöma och avgöra om en byggnadsåtgärd är lämpligt utformad i sig och i sitt sammanhang. En utgångspunkt för ändringen av plan- och bygglagen 1995, då de tekniska egenskapskraven togs bort ur bygglovsprövningen, var att dessa krav inte skulle kunna läggas till grund för en lämplighetsbedömning, dvs. en värdering av om de uppfyllts i tillräcklig grad. Kraven skulle i princip alltid vara uppfyllda, men också vara möjliga att uppfylla på olika sätt, vilket byggherren skulle bestämma över och byggnadsnämnden inte behöva ta ställning till (prop. 1993/94:178 s. 55 och 63).

De tekniska egenskapskraven ansågs därmed inte vara mindre viktiga att uppfylla. Tvärt om innebar reformen en ambitionshöjning i så motto att kraven alltid skulle uppfyllas. De ansågs skilja sig från kraven på estetik, varsamhet och anpassning, som kunde ges ett större utrymme för olika bedömningar. Förutsättningarna på platsen skulle ha stor betydelse. Reformen avsågs leda till att byggherren skulle ta ett större ansvar för uppfyllandet av de tekniska egenskapskraven, och möjliggöra för byggnadsnämnderna att använda sina resurser på ett bättre sätt, såsom att höja kvaliteten på bygglovsprövningens återstående moment, och i övrigt enbart utöva tillsyn.

Uppdelningen mellan bygglov och byggnämnan har inneburit att besluten ibland blir motsägelsefulla och deras innebörd missuppfattas. Bygglov kan inte vägras men ska heller inte kunna utnyttjas för åtgärder som inte fyller de tekniska egenskapskraven. Särskilda problem påpekas rörande kraven på tillgänglighet, användbarhet och inre varsamhet, som anses vara svåra att hävda utan bygglovsprövning. Svårigheterna att hävda de allmänna intressena av olika slag kan förstås framstå som annorlunda utifrån de enskilda intressenternas sida. För deras del kan även handläggningstiden vara ett problem, som kan förstärkas av det bristande sambandet med kraven i miljöbalken.

PBL-kommittén kom fram till att bygglovsprövningen så långt det är möjligt och lämpligt ska användas för att klargöra byggherrens rättigheter att påbörja och genomföra projektet med stöd av såväl plan- och

bygglagen som lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. och miljöbalken.

Byggprocessutredningen kom fram till att bygglovsprövningen utöver nuvarande krav enligt plan- och bygglagen bör innefatta två krav som återfinns i lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk. Dessa två krav avser ändamålsenlighet och tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Regeringen delar Byggprocessutredningens bedömning. Bygglovsprövningen bör, förutom den prövning som den redan i dag omfattar, omfatta en prövning av kraven på ändamålsenlighet och tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Det faktum att bygglovsprövningen enligt nuvarande bestämmelser inte omfattar kraven på ändamålsenlighet och tillgänglighet har lett till att bygglov i bland har getts till byggprojekt som sedan inte har kunnat förverkligas, eftersom bedömningen av de nämnda kraven görs alltför sent i byggprocessen. Med det nya förslaget vill regeringen undvika att denna situation uppkommer.

Avvikelse från plan

Huvudregeln i plan- och bygglagen är att bygglovspliktiga åtgärder inte får ske i strid mot en bestämmelse i detaljplan eller områdesbestämmelser. Uttrycket ”mindre avvikelse” infördes i och med plan- och bygglagen, och ersatte de tidigare relativt vidlyftiga möjligheterna att bevilja dispenser från de gällande planbestämmelserna. Enligt bestämmelserna får bygglov ges till åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen. De begränsade möjligheterna till avvikelser syftade till att byggandet i väsentlig grad skulle regleras genom omsorgsfullt beredda, lokalt förankrade och politiskt beslutade detaljplaner, från vilka endast mindre avvikelser kunde tillåtas inom ramen för planernas syften. I förarbetena till plan- och bygglagen anges att bestämmelserna endast medger smärre avsteg från detaljplanen, t.ex. att placera en del av en byggnad någon meter in på mark som inte får bebyggas eller att av tekniska skäl något passera den tillåtna byggnadshöjden eller byggnadsarean. Däremot kan inredning och användning för ett i planen inte avsett ändamål inte anses vara en mindre avvikelse. Vidare anges som en grundprincip att avvikelser som får konsekvenser för ett större område bör belysas genom planändring.

Avvikelsefrågan togs även upp i propositionen om ”Ingripanden mot olovlig kontorisering m.m.”. Där framhölls att ”mindre avvikelse” inte kan tolkas i absolut bemärkelse utan måste relateras till skalan och karaktären hos miljön. Även den allmänna nyttan eller trevnaden nämndes som en bedömningsgrund, med transformatorer, toaletter, kiosker och uteserveringar som exempel (prop. 1989/90:37 s. 56).

I Plan och byggutredningens delbetänkande ”Miljö- och fysisk planering” (SOU 1994:36 s. 265) föreslogs att en avvikande användning även i andra sammanhang borde kunna betraktas som en mindre avvikelse, för att befrämja en mer funktionsblandad bebyggelse. Utredningen föreslog att mindre avvikelse skulle kunna medges ”med hänsyn till åtgärdens påverkan på omgivningen” (s. 35). Förslaget ledde dock inte till någon lagändring.

PBL-kommitténs grundinställning var att utrymmet för mindre avvikelser skulle förtydligas och i någon mån begränsas (SOU 2007:77 s. 618). Kommitténs förslag innebär att mindre avvikelser från detaljplan i första hand bör medges endast om de är motiverade för att uppfylla tekniska egenskapskrav. Det kan t.ex. gälla avsteg för att tillåta ett nödvändigt utrymme för att uppfylla kraven på tillgänglighet. Kommittén har vidare föreslagit att det därutöver även borde finnas en möjlighet att i det enskilda fallet bedöma om det finns andra särskilda skäl att medge en avvikelse om den är mindre och förenlig med planens syfte. Kommittén har dock inte redovisat några förslag på sådana särskilda skäl, utan har fört fram att förarbetena till plan- och bygglagen och senare propositioner bör kunna tjäna till fortsatt vägledning för vilka andra särskilda skäl som bör komma i fråga. Som har redogjorts för ovan var flera remissinstanser mycket kritiska till denna begränsning.

Byggprocessutredningen ansåg att nya regler bör införas, som medger avsteg från planen i en något större utsträckning än vad som för närvarande är lagligen möjligt. Utredningen föreslog att bygglov bör få ges till åtgärder som strider mot en detaljplan eller fastighetsplan, om åtgärden är godtagbar med hänsyn till dess omfattning och planens syfte, och om åtgärdens tillkomst kan prövas utan föregående planändring på grund av att den får betydande inverkan på omgivningen. en s.k. godtagbar avvikelse. Förslaget innebär att det ska göras en samlad bedömning med utgångspunkt både i avvikelstens tillåtna storlek – avvikelstens behövs enligt förslaget inte vara ”mindre” – och i åtgärdens syfte i förhållande till planens syfte. Någon absolut bundenhet till planens syfte skulle således inte finnas med utredningens förslag, i stället skulle det ges en möjlighet att ibland kunna medge åtgärder som faktiskt strider mot detta. Flera remissinstanser var kritiska även till en sådan ändring.

Regeringen delar utredningarnas bedömning att nuvarande bestämmelser innebär problem avseende hur ”mindre avvikelse” ska tolkas och tillämpas i praktiken. Det är angeläget att behålla tydliga gränser för avvikelser från detaljplanen, bl.a. med tanke på medborgarinflytandet, behovet av förutsägbarhet och kravet på likvärdig behandling av de bygglovssökande. Stora avvikelser bör därför inte kunna medges utan att ändra detaljplanen. Önskemålet om en smidigare och snabbare hantering vid ändringar av detaljplaner tillgodoses delvis genom att förenkla förfarandet i enlighet med regeringens förslag i avsnitt 11.

Frågan är dock hur gränserna för möjligheten att göra en avvikelse bör se ut. Att som PBL-kommittén och några remissinstanser har föreslagit väsentligt begränsa utrymmet för små avvikelser är inte lämpligt. Alltför kraftiga inskränkningar i utrymmet för planavvikelser skulle kunna leda till ett omfattande behov av ett resurs- och tidskrävande arbete med ändringar av nuvarande planer. Konsekvenserna skulle kunna bli orimliga, särskilt i områden med äldre planer. Alltför vida och oprecisa bestämmelser som ram för möjligheten att göra avsteg från planen, i linje med Byggprocessutredningens förslag, kan å andra sidan få en motsatt effekt och riskera att urholka planernas legitimitet och motverka en översyn av inaktuella planer.

Mot denna bakgrund och med hänsyn till de starka invändningarna mot båda utredningsförslagen bedömer regeringen att det för närvarande inte finns tillräckligt med beredningsunderlag för att i sak ändra de bestäm-

melser om avvikelse från plan som finns enligt den nuvarande plan- och bygglagen. Dessa bestämmelser bör således behållas tills vidare även i den nya lagen.

15.10 Förutsättningar för rivningslov

Regeringens förslag: Behovet av en byggnad för bostadsförsörjningen avskaffas som grund för att vägra rivningslov.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer med regeringens.

Byggprocessutredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: De remissinstanser som har yttrat sig, bl.a. *Sveriges Kommuner och Landsting*, *Sveriges Byggindustrier*, *Naturvårdsverket*, *Konsumentverket* och *Miljöförvaltningen i Stockholm* har inga invändningar mot att behovet av byggnaden för bostadsförsörjningen tas bort som grund för avslag av ansökan om rivningslov.

Skälen för regeringens förslag: Enligt nuvarande bestämmelser ska en ansökan om rivningslov beviljas om inte byggnaden eller byggnadsdelen behövs för bostadsförsörjningen. Bestämmelsen har sitt ursprung från den tid då kommunerna var skyldiga att upprätta bostadsförsörjningsplaner. I dag är detta ingen skyldighet, men riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Kommunala bostadsförsörjningsprogram kan läggas till grund för prövning av rivningslov, om hänsyn tas till byggnadens skick och läget på bostadsmarknaden. Bestämmelsen är också ägnad att vara ett varsamhets-skydd för de boende, vilka då en rivning aktualiseras har ett svagt besittningsskydd enligt både jordabalken och hyreslagen. Problemet med bostadsförsörjningen som prövningsgrund är dels att den måste tillämpas utifrån marknadsmässiga och fastighetsekonomiska bedömningar, vilka utgör betydande osäkerhetsfaktorer, dels att den omfattar bostadssociala ambitioner som inte kan följas upp av plan- och bygglagen.

Regeringens bedömning är att behovet av bostäder inte längre bör utgöra en grund för vägran till rivningslov. Behovet av att styra bostads- eller lokalbehovet är alltså en fråga som kommunen bör lösa på annat sätt och i annat sammanhang.

15.11 Beslutets innehåll och expediering

Regeringens förslag: Av ett bygglov, rivningslov eller marklov ska det, utöver det som följer av gällande bestämmelser, framgå om det finns någon som är kontrollansvarig och i så fall vem eller vilka samt att lovet inte innebär en rätt att påbörja den sökta åtgärden förrän byggnadsnämnden har gett startbesked.

Underrättelse om lov eller förhandsbesked ska skickas till sökanden och annan part om det inte är uppenbart obehövligt. Ett förhandsbesked ska innehålla en upplysning om att det endast gäller om bygglov söks inom två år efter det att förhandsbeskedet har vunnit laga kraft.

PBL-kommitténs förslag om underrättelse även till annan part överensstämmer med regeringens.

Byggprocessutredningens förslag om kontrollansvariga och startbesked överensstämmer med regeringens.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: De remissinstanser som har yttrat sig har tillstyrkt förslaget.

Skälen för regeringens förslag: I avsnitt 16 föreslås att den nuvarande kvalitetsansvarige ska kallas kontrollansvarig. Den kontrollansvariges uppgifter och ansvar föreslås också ändras i vissa avseenden.

Enligt Byggprocessutredningen bör den kontrollansvarige komma in så tidigt som möjligt i processen. Regeringen delar den bedömningen. Ett beslut om kontrollansvarig bör därför fattas redan i samband med beslut om lov.

I avsnitt 16 behandlas frågan om att det bör krävas ett startbesked innan man får påbörja den åtgärd som omfattas av ett lov. Av beslutet om lov bör det framgå att ett sådant krävs.

Att underrättelse om lov eller förhandsbesked bör skickas till sökanden och annan part om det inte är uppenbart obehövt följer av de förslag till ändringar som redan har redovisats.

Att ansökan om lov måste sökas inom två år från det att förhandsbeskedet har vunnit laga kraft är en följd av förslaget avseende laga kraft i avsnitt 15.12. Ett beslut om lov bör innehålla en upplysning om att det endast gäller om bygglov söks inom två år efter det att förhandsbeskedet har vunnit laga kraft.

15.12 Laga kraft för lov och förhandsbesked

Regeringens förslag: Utöver nuvarande krav på delgivning av kända sakägare ska ett beslut om lov eller förhandsbesked också kungöras genom ett meddelande i Post- och Inrikes Tidningar. Av meddelandet ska framgå beslutets huvudsakliga innehåll och var beslutet hålls tillgängligt. Beslut som har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar ska anses ha kommit till okända sakägares kännedom vid tidpunkten för kungörelsen.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer delvis med regeringens. Kommittén föreslog att det skulle införas en skyldighet för kommunen att delge beslut om det inte är obehövt.

Byggprocessutredningens förslag överensstämmer delvis med regeringens. Utredningen föreslog att beslut om lov och förhandsbesked ska tillkännages på kommunens webbplats och att överklagandetiden ska börja löpa från tillkännagivandet på webbplatsen.

Lagtextpromemorians förslag: Kommunen ska, efter en begäran av den sökande, genom kungörelse enligt 16 § delgivningslagen underrätta okända sakägare om beslutet.

Remissinstanserna: PBL-kommitténs förslag att delge alla berörda har fått stor kritik av en majoritet av remissinstanserna.

Byggprocessutredningens förslag har välkomnats av många. *Kammarrätten i Göteborg, Stockholms kommun och Sveriges Kommuner och*

Landsting m.fl. har anfört att förslaget bidrar till att skapa ordning och reda samtidigt som förslaget ger tillräckliga garantier för att rimliga krav på rättsäkerhet tillgodoses. *Länsrätten i Skåne, Länsstyrelsen i Stockholms län* och *Justitieombudsmannen JO* m.fl. har anfört att många kommer att förlora sin talerätt och att konsekvenserna av förslagen kan medföra rättsförluster för den enskilde. *Växjö tingsrätt* och *Åre kommun* har motsatt sig att tiden för överklagande regleras enbart genom kungörande på webbplatsen.

I svaren på lagtextpromemorians förslag har en majoritet av remissinstanserna ställt sig positiva till förslaget och strävandena att reda ut de problem som är förknippade med frågan om laga kraft för lov och förhandsbesked. *Byggherrarna Sverige AB* har tillstyrkt förslaget att bygglov ska kunna vinna laga kraft. *Sveriges Byggindustrier* har anfört att det är svårt att förstå varför regeringen avstår från den billiga och effektiva lösning som Byggprocessutredningen har föreslagit till förmån för en omständlig och dyr. *Sveriges Byggindustrier* menar att det kan antas att många sökande kommer att begära delgivning för att undvika framtida överklaganden från okända sakägare och att kostnaderna för denna hantering därmed blir avsevärda, att jämföra med webbsidelösningen som närmast är gratis.

Skälen för regeringens förslag: De nuvarande bestämmelserna i 8 kap. 27 § plan- och bygglagen, som anger när och hur underrättelse om lovbeslut ska lämnas innebär vissa avvikelser i förhållande till förvaltningslagens generella reglering. Enligt 21 § förvaltningslagen ska en part underrättas om det inte är uppenbart obehövligt. Enligt 8 kap. 27 § plan- och bygglagen ska sökanden alltid underrättas men annan part endast om parten har yttrat sig i ärendet och om det inte är uppenbart obehövligt.

Det kan ifrågasättas om begränsningen till part som har yttrat sig i ärendet är lämplig. Varje form av inskränkning av skyldigheten att underrätta personer som tillhör den krets som har rätt att överklaga innebär ju bara risker för att det ändå kommer ett överklagande men vid ett senare tillfälle. Denna inskränkning bör tas bort genom att bestämmelsen utformas så att en underrättelse normalt ska ske både till sökanden och annan part.

Fortfarande finns emellertid det problemet kvar att den krets som har rätt att överklaga i många bygglovsärenden kan vara vidare än den krets som enligt bestämmelsen ska få underrättelse om beslutet. Detta hänger samman med svårigheten att avgränsa vilka personer som kan anses vara så berörda av ett beslut enligt plan- och bygglagen att de har rätt att överklaga. Det skulle föra för långt att här närmare gå in på den praxis som finns i denna fråga. Huvudprincipen i lovärenden kan dock sägas vara att ägaren till en fastighet som direkt gränsar till den fastighet lovet gäller alltid anses vara sakägare. I vad mån ägare till närliggande fastigheter i övrigt har rätt att klaga får bedömas med utgångspunkt i om de med hänsyn till byggföretagets art och omfattning samt förhållandena på platsen m.m. kan anses särskilt berörda. Detta har inneburit att kretsens besvärberättigade blivit relativt vidsträckt bl.a. runt sådana anläggningar som vindkraftverk och radiomaster.

Att lösa problemet genom att precisera eller begränsa den krets som ska ha rätt att överklaga i lovärenden torde inte vara en framkomlig väg. De vägar som i stället står till buds i sådana ärenden, där problem kan

tänkas uppkomma, förefaller i första hand vara att i större utsträckning använda underrättelseförfaranden som täcker dels in hela den obestämda krets som skulle kunna vara berörd av beslutet, dels dessutom säkerställer att en överklagandetid börjar löpa. Det kommer då i många fall att handla om kungörelsedelgivning. I dag anges i 8 kap. 27 § andra stycket att underrättelse får ske genom delgivning. Någon skyldighet att använda ett sådant förfarande finns dock inte. Ytterligare en väg skulle kunna vara att överväga att också i lovärenden ha en ordning liknande den som gäller för detaljplaner och som innebär att formerna för tillkännagivande av beslutet regleras i särskild ordning i lagen och att tiden för överklagande kopplas till ett sådant tillkännagivande.

Genom förfaranden av det slag som senast har berörts kan man få rimliga garantier för att en överklagandetid börjar löpa relativt snart efter ett lovbeslut och för att beslutet därmed också vinner laga kraft inom en snar tid, om ingen överklagar. Säkerheten för sökanden i lovärenden skulle öka avsevärt. Nackdelarna är ett förfarande som i många, kanske flertalet, fall är onödigt omständligt och som kan innebära betydande kostnader för kommunen. Ytterligare en nackdel är att risken för rättsförluster för sakägare kan öka om de inte får underrättelser direkt till sig utan tvingas bevaka kommunala anslagstavlor och vissa tidningar.

Det har inte varit möjligt att göra några egentliga undersökningar när det gäller omfattningen av problemet med långa, obestämda besvärstider och därav följande osäkerheter för bygglovssökande. Eftersom antalet lovärenden totalt sett är så stort är det dock sannolikt att andelen ärenden där verkliga problem uppkommer är relativt begränsad. Att för lovärenden generellt införa en ordning för tillkännagivande av det slag som gäller för planer förefaller inte lämpligt. När det gäller planer berörs regelmässigt ett stort antal personer, varav de flesta inte på samma påtagliga sätt som den som är sakägare i ett lovärende. I lovärenden är det sannolikt i flertalet fall en mycket begränsad krets som berörs. Om man vill behålla ett så enkelt förfarande som möjligt i det stora antalet ärenden talar övervägande skäl för att i lovärenden ha kvar den ordning som utgår från att endast kända parter normalt underrättas. Vad som skulle kunna övervägas är om delgivning bör tillämpas i större utsträckning än i dag. Nuvarande bestämmelser möjliggör delgivning så snart det finns skäl för det. För fall där antalet berörda och därmed tänkbara klagande är stort och obestämt ger också bestämmelserna om kungörelsedelgivning de möjligheter som behövs för att fånga in hela den krets det handlar om.

Det är knappast möjligt att finna en reglering av frågan om lämpliga former för underrättelse om lovbeslut som tillgodoser alla de motstridiga krav som finns. De nuvarande bestämmelserna i 8 kap. 27 § kan ses som en flexibel reglering där det direkta kravet på byggnadsnämnden att underrätta tänkbara berörda är lågt ställt. Med de föreslagna ändringarna om en parts rätt att få del av handlingar och möjligheter att yttra sig skulle bestämmelserna dock innebära, att en berörd sakägare normalt får den underrättelse som sakägaren behöver för att kunna bevaka sin rätt. I övrigt är kravet på underrättelser begränsat, vilket möjliggör ett enkelt förfarande i enkla ärenden. Samtidigt kan underrättelse också ske i former som säkerställer att ett lovbeslut vinner laga kraft inom rimlig tid. Detta förfarande, dvs. delgivning, kan användas i de fall där det bedöms lämp-

ligt eller nödvändigt. Problemet synes snarast vara att de olika förfaranden som delgivningslagen erbjuder inte används.

Den ordning som i stället förekommer i bland, nämligen att kommunen underrättar en begränsad krets enligt lagens minimikrav och rekommenderar sökanden att själv informera också andra som skulle tänkas vilja överklaga är uppenbart inte lämplig. Den skapar oklarhet när det gäller myndigheters och enskildas roller och innebär snarast ökad rättsosäkerhet. Justitieombudsmannen, JO, har också riktat skarp kritik mot en byggnadsnämnd som handlat på detta sätt (JO:s beslut den 4 mars 1994, JO dnr 905–1993).

Det är inte osannolikt att ett motstånd mot att i högre grad använda delgivning, där sådan i och för sig är motiverad, beror på att kommunen därmed åsamkas större kostnader än vid enklare former för underrättelse. Kommunen bör dock kunna täcka sina kostnader genom den avgift som kan tas ut i ärenden om lov.

Slutsatsen i det föregående är således att gällande regler i 8 kap. 27 § ger kommunen lämpliga möjligheter att variera formerna för underrättelse med hänsyn till omständigheterna i olika ärenden. Situationen är ändå inte tillfredsställande för den sökande, som vill vara säker på att han har ett lov som vunnit laga kraft innan han börjar bygga.

PBL-kommittén har föreslagit att det bör införas en skyldighet för kommunen att delge alla sakägare ett beslut om lov, om det inte är uppenbart obehövt. Framförallt från kommunalt håll har det framhållits hur stora krav på resurser och tidsåtgång som detta förslag ställer. Remissinstanserna har samtidigt påpekat att det problem som skulle lösas alltjämt kvarstår med kommitténs förslag, eftersom kretsen klagoberättigade sakägare är tämligen obestämd. Risken finns därför att kommitténs förslag leder till att lov börjar verkställas innan överklaganden från ännu icke delgivna sakägare inkommer.

Byggprocessutredningen har föreslagit att kommunen i stället ska ges en skyldighet att tillkännage beslut om lov på kommunens webbplats och att beslutet på så sätt ska vinna laga kraft tre veckor efter tillkännagivandet på webbplatsen. Förslaget att tillkännage beslutet på kommunens webbsida har dock mött en del kritik.

Regeringen gör bedömningen att det inte enbart i plan- och bygglagen är lämpligt att införa en delgivningsform som innebär att beslut delges genom att läggas ut på kommunens hemsida.

I lagtextpromemorian föreslogs att det i plan- och bygglagen införs en skyldighet för kommunen att, efter en begäran av den sökande, genom kungörelse enligt 16 § delgivningslagen underrätta okända sakägare om beslutet. På detta sätt skulle den sökande som vill kunna få ett beslut som vinner laga kraft. Även om remissinstanserna i stort har varit positiva till förslaget att beslut om bygglov bör vinna laga kraft har synpunkter framförts på förslaget i promemorian.

Regeringen gör bedömningen att det vore bra om samtliga beslut om bygglov kan vinna laga kraft. Samtidigt ska det inte behöva ske till orimliga kostnader för enskilda eller för kommunerna. Enligt nuvarande bestämmelser om kungörande i Post- och Inrikes Tidningar kan ett kungörande numera göras elektroniskt. Detta mot bakgrund av att Post- och Inrikes Tidningar finns på webben. Denna form av kungörande får anses rättsäker och är dessutom billig. Enligt 13 § förordningen (2006:1226)

om Post- och Inrikes tidningar kostar en elektronisk kungörelse 40 kronor. Denna form av kungörelse bör införas för beslut om bygglov i syfte att se till att okända sakägare får kännedom om beslutet. Eftersom det är en specialreglering jämfört med kungörelseförfarandet i 16 § delgivningslagen, bör bestämmelsen framgå direkt av plan- och bygglagen. Av bestämmelsen bör framgå att det endast är okända sakägare som kan delges på detta sätt. Vidare bör det av bestämmelsen framgå vid vilken tidpunkt de okända sakägarna ska anses ha fått kännedom om beslutet. Detta bör vara i samband med att informationen kungörs i Post- och Inrikes Tidningar. Överklagandefristen bör således räknas från denna tidpunkt. Liksom i dag bör det vara kommunens uppgift att utreda vilka sakägare som är kända och se till att dessa får en underrättelse om beslutet på vanligt sätt.

15.13 Giltighetstiden för lov

Regeringens förslag: Bestämmelserna om giltighetstid bör kompletteras med en bestämmelse som innebär att giltighetstiden räknas från den dag då beslutet vann laga kraft.

Byggprocessutredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Remissinstanserna: De remissinstanser som har yttrat sig har tillstyrkt förslaget.

Skälen för regeringens förslag: Bestämmelserna om giltighetstid bör anpassas till det förhållandet att bygglov kan vinna laga kraft.

16 Genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder

16.1 Byggherrens ansvar för kontroll av genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder

Regeringens förslag: Byggherren ska se till att bygg-, rivnings- och markåtgärder som omfattas av lagen och som byggherren utför eller låter utföras genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt lagen eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig är byggherren skyldig att se till att åtgärden kontrolleras enligt den kontrollplan som framgår av startbeskedet.

Byggprocessutredningens förslag överensstämmer inte med regeringens. Utredningen föreslog en uppdelning av byggherrens ansvar dels så att projektören eller utföraren skulle överta ansvaret vid nybyggnad, tillbyggnad, ändring och ombyggnad av en- och tvåbostadshus och bo-

stadsrättsföreningar, dels så att leverantören skulle överta ansvaret vid förtillverkade byggelement som är avsedda att utgöra en huvudsaklig del av ett en- eller tvåbostadshus.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: *Kammarrätten i Göteborg* har anfört att den av Byggprocessutredningen föreslagna ”utvidgningen” av principalansvaret, vid byggande av en- och tvåbostadshus samt flerbostadshus, för bostadsrättsförening, som innebär att ansvaret för att uppfylla de tekniska egen-skapskraven läggs på utförarna av byggprojektet i stället för på byggherren kan förefalla alarmerande från allmänjuridisk synpunkt men med hänsyn till de speciella förhållanden som råder på det aktuella rätts-området ser kammarrätten ingen anledning att invända mot förslaget. *SWEDAC* har ställt sig positiv till utredningens förslag. *Umeå kommun* har tillstyrkt förslaget och anfört att enskilda och bostadsrättsföreningar som formella byggherrar har fått ta ansvar som de ofta varken har förstått eller har haft kompetens för. *Sveriges Kommuner och Landsting, Företagarna* och *Sveriges Byggindustrier* har tillstyrkt förslaget beträffande byggherreansvaret. Till de remissinstanser som har ställt sig negativa till Byggprocessutredningens förslag hör *Länsrätten i Skåne* och *Boverket*. *Länsrätten i Skåne* är tveksam till att utvidga principalansvaret inom byggsektorn genom att ålägga en part ansvar för brister i en annan parts åtagande, trots att den senare parten har arbetat helt fristående från den förstnämnda parten. *Boverket* delar utredningens bedömning att det är ett stort problem med okunniga byggherrar, främst i fråga om en- och tvåbostadshus. Verket har anfört att bygglagstiftningens syfte är att ta till vara samhällets krav, medan konsumentlagstiftningen har till syfte att tillvarata en konsuments intressen gentemot en näringsidkare. De båda lagstiftningarna har olika syften och bör inte sammanblandas. *Boverket* anser att det är angeläget att stärka konsumenternas rätt inom byggsektorn och att detta sker mest effektivt genom förbättringar i lagstiftningen inom konsumenträtten. *Boverket* anser att dessa frågor bör utredas vidare liksom frågor huruvida byggförsäkringen ger ett sådant konsumenträttsligt skydd som var avsikten vid lagens inrättande. *Trä- och Möbelförbundet* har uttryckt tveksamhet till förslaget och pekat på konsekvenser för de små företagen att kunna leva upp till syftet med förslaget och därmed möjligheterna att konkurrera på marknaden.

I svaret på lagtextpromemorians förslag har *Trä- och Möbelförbundet* noterat att bestämmelserna avseende kontroll av genomförandet uppehåller sig vid att kontroller utförs på arbetsplatsen, att det i dag är allt vanligare med prefabricering på fabrik och ”tillverkning” av huset har ofta skett innan någon kontrollansvarig utsetts. Denne bör därför, enligt förbundet, skaffa sig tillgång till resultat från den egenkontroll eller tredjepartskontroll som genomförs under tillverkningen.

Skälen för regeringens förslag: Enligt nuvarande bestämmelser (9 kap. 1 § plan- och bygglagen) har byggherren det fulla ansvaret för att både de tekniska egen-skapskraven följs och för kontrollen.

I vissa sammanhang, som exempelvis när byggherren i egenskap av entreprenör eller ett bostadsföretag direkt efter färdigställandet överläter fastigheten till en annan part kan byggherreansvaret i lagens mening framstå som oklart. Av den anledningen fick Byggprocessutredningen i uppdrag att analysera frågan. Byggprocessutredningen har utrett frågan

och konstaterat att nuvarande och tidigare lagstiftning utgår från den byggprocess som tidigare var den helt dominerande med en beställare, dennes projektörer och upphandlade entreprenörer. Under dessa förhållanden var det enkelt och tydligt att lägga hela ansvaret för att kraven enligt plan- och bygglagen och lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. följs på beställaren, dvs. på byggherren.

Utredningen har konstaterat att situationen i dag är en helt annan. Varianterna och formerna för exploatering, spekulation och byggande är så många och skiftande att det får anses rimligt att ifrågasätta byggherresansvaret så som det i dag är utformat i plan- och bygglagen.

Bestämmelserna om byggande i plan- och bygglagen är dåligt samordnade med bestämmelserna i konsumenttjänstlagen (1985:716). Konsumenttjänstlagen ställer krav på att näringsidkarna, dvs. entreprenörerna, i egenskap av att det är de som besitter sakkunskap, har det civilrättsliga ansvaret för begångna fel, medan plan- och bygglagen lägger det offentlighetsrättsliga ansvaret för felet på småhuskonsumenten i egenskap av byggherre. Att två tunga lagar ser helt olika för samma situation är inte lämpligt. Enligt utredningen skulle rättslaget bli betydligt mer entydigt, om byggnadsnämnderna med stöd av plan- och bygglagen kunde förelägga den som har gjort felet att också rätta till det felaktiga utförandet. Entreprenören är också den part som har resurser att åtgärda begångna felaktigheter.

Det har framförts synpunkter på att det måste vara svårt att rikta ett föreläggande mot rätt part, när det finns flera entreprenörer på samma byggprojekt. Eftersom detta inte förefaller att ha varit något större problem vid tillämpningen av konsumenttjänstlagen, bör det rimligen inte vara det enligt plan- och bygglagen heller.

För en- och tvåbostadshus kan det enligt utredningens bedömning anses rimligt, att plan- och bygglagens regler om byggherreansvar till viss del anpassas till konsumenttjänstlagens bestämmelser. Den som utför en nybyggnad, tillbyggnad, ändring eller ombyggnad av ett en- eller tvåbostadshus får på detta sätt automatiskt ansvaret för att uppfylla föreskrifter och beslut meddelade med stöd av plan- och bygglagen. Detta är normalt den person som enligt konsumenttjänstlagen kallas näringsidkaren. Om småhusägaren själv utför åtgärden, är det naturligtvis han eller hon som ansvarar för eventuella fel.

Konsekvensen av ett sådant förslag skulle bli att byggnadsnämnden i småhusfallet direkt kan rikta ett föreläggande mot den som har utfört den faktiska åtgärden. Om en byggentreprenör har utfört åtgärden, kan alltså byggnadsnämnden mot detta företag rikta en sanktion, t.ex. ett föreläggande, i stället för att som nu rikta det mot småhusägaren, som i sin tur måste föra anspråket vidare på entreprenören enligt konsumenttjänstlagen.

Utredningen föreslog att ansvaret för utföraren bör gälla vid uppförande av och arbeten på eller i ett en- och tvåbostadshus och vid nybyggnad för en bostadsrättsförening.

En stor del av byggandet av en- och tvåbostadshus utgörs av förtillverkade delar som en husleverantör svarar för. Byggherren som beställer ett förtillverkat hus borde, enligt utredningens uppfattning, kunna räkna med att han också får ett hus som uppfyller Boverkets föreskrifter. Ofta innebär köpet dock att husleverantören endast tar ansvar för de levererade

delarna och inte för huset i färdigt skick. Enligt utredningens bedömning är det dock rimligt att ansvaret för att huset blir uppfört i enlighet med alla föreskrifter ska vila på husleverantören.

Reformbehovet ligger enligt utredningen på den form av bygge som utredningen har betecknat ”delad entreprenad med inslag av självbyggeri”. Konsumentens intresse står här i förgrunden, och dennes intresse är att den professionella husleverantören inte lämnar konsumenten ”i sticket” när det gäller uppförandeskedet. Konsumenten behöver en professionell part med fullt ansvar och konsumenten är bäst betjänt av att då ha en enda motpart och inte, som nu, en samling entreprenörer som arbetar utan inbördes samordning.

Utredningen föreslog att leverantören av husbyggsatser ska åläggas ett offentligrättsligt ansvar genom en ny sanktionsbestämmelse som ger byggnadsnämnden möjlighet att rikta förelägganden direkt mot leverantören att inom viss tid vidta rättelse, när någon av entreprenörerna har åsidosatt en teknisk föreskrift. För att denna nya bestämmelse ska få full effekt bör husleverantörens ansvar gälla, oavsett om utföraren har anlåtats av husleverantören eller av byggherren. Efter ett sådant föreläggande kan husleverantören i sin tur överföra ansvaret på de entreprenörer som har uppfört huset efter avtal med husleverantören. De entreprenörer som byggherren har anlutat kan husleverantören givetvis inte föra någon civilrättslig talan mot. Byggherren ska dock inte behöva räkna med mer än en motpart.

Detta förslag får enligt utredningen påtagliga konsekvenser för de husföretag som i dag överlåter ansvaret på okunniga byggherrar eller som inte biträder byggherren alls med att skaffa fram några entreprenörer. Men eftersom flera husleverantörer redan i dag agerar som totalentreprenörer, innebär förslaget inte någon omöjlig lösning. I stället får det anses leda till en bättre konkurrens.

Utredningens förslag är intressant. Genom att en part åläggs ett ansvar för brister i en annan parts åtagande, trots att den senare parten har arbetat helt fristående från den förstnämnde parten, skulle den föreslagna reformen dock innebära en utvidgning av det s.k. principalansvaret i svensk rätt.

Förslaget utredas ytterligare innan det kan läggas till grund för en författningsändring, bl.a. bör en djupare analys av förhållandet mellan ansvarsbestämmelserna i plan- och bygglagen och konsumentlagstiftningen göras.

Även om regeringen inte går vidare med byggprocessutredningens förslag om delat ansvar för byggåtgärder, byggherrens skyldighet att svara för kontrollen för den vidtagna åtgärden preciseras till den kontroll som ska utföras enligt den av byggnadsnämnden beslutade kontrollplanen. Detta bör tydliggöra byggherrens ansvar i denna del. Kontrollplanen ska framgå av byggnadsnämndens startbesked.

16.2 Kontrollplan

Regeringens förslag: Inför det tekniska samrådet ska byggherren se till att det finns en kontrollplan för kontrollen av lov- och anmälningspliktiga bygg- och rivningsåtgärder. Av kontrollplanen ska det framgå vilka kontroller som ska göras, vem som ska göra kontrollerna, mot vad kontrollerna ska göras, vilka anmälningar som ska göras till byggnadsnämnden, vilka arbetsplatsbesök som byggnadsnämnden bör göra och när besöken bör ske, förekomsten av farligt avfall och hur farligt avfall och annat avfall ska tas om hand. Av kontrollplanen ska framgå i vilken omfattning kontrollen ska utföras inom ramen för byggherrens dokumenterade egenkontroll, av den eller dem som är kontrollansvariga eller av en sakkunnig. Kontrollplanen ska vara anpassad till omständigheterna i det enskilda fallet och ha den utformning och detaljeringsgrad som behövs för att på ett ändamålsenligt sätt säkerställa att alla väsentliga krav uppfylls.

Kontroll utförd av byggnadsnämnden avskaffas. Sådan kontroll ska framöver enbart förekomma som tillsynsåtgärd.

En sakkunnig måste kunna styrka sin sakkunnighet med ett certifikat som har utfärdats av någon som har ackrediterats för detta ändamål enligt 14 § lagen (1992:1119) om teknisk kontroll eller av någon som uppfyller motsvarande krav enligt bestämmelser i ett annat land inom Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens. Kommittén föreslog dessutom en ny kontrollform i form av en oberoende person eller organisation i tredjepartsställning.

Byggprocessutredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: En majoritet av remissinstanserna har ställt sig positiva till PBL-kommitténs förslag att se över och skärpa kontrollsystemet.

Kammarrätten i Göteborg har ifrågasatt Byggprocessutredningens slutsats att tiden inte skulle vara mogen för att införa tredjepartskontroll i Sverige och anser att någon form av tredjepartskontroll är nödvändig för att i tillräcklig grad nå en nöjaktig effektivisering av kontrollsystemet. *SWEDAC* har ifrågasatt utredningens redovisning av kontroll av oberoende tredjepartsorgan och anfört att en faktagranskning och ytterligare analyser hade behövts samt att ett system där kommunen för komplicerade objekt skulle kunna kräva medverkan av oberoende tredjepartsorgan borde ha prövats. *Statens energimyndighet* har anfört att utredningen inte tydliggjort hur kvaliteten på det tekniska underlaget, som program och bygghandlingar, ska kunna säkras samt att frågan om en tredjepartskontroll av energianalys och speciellt kritiska delar i bygghandlingarna bör utredas vidare. Bland de remissinstanser som har avstyrkt eller ställt sig tveksamma till en tredjepartskontroll finns *Sveriges Byggindustrier*.

I svar på lagtextpromemorians förslag har *Boverket* uttryckt farhågor över att tillgången på certifierade sakkunniga är begränsad. Liknande

synpunkter har framförts av *Länsstyrelsen i Stockholms län* och *Sveriges Brandkonsultförening BRA*. De remissinstanser som har berört kontrollplanen har varit positiva till att kontrollplanen förtydligas med vad som ska kontrolleras och av vem. *Stockholms kommun* har anfört att det är bra och tydligt att byggherren ska ta fram en kontrollplan, men att det bör ankomma på byggnadsnämnden att vid samrådet diskutera och i beslut fastställa vilka anmälningar och handlingar som ska krävas liksom besök. *Stockholms kommun* anser vidare att det bör klargöras vad som menas med och vilka krav som ska ställas på byggherrens dokumenterade egenkontroll. *Föreningen Sveriges VVS-inspektörer, FSV*, har anfört att projekteringen bör ingå i kontrollplanen. *Boverket* har anfört att det bör förtydligas vad som innefattas i de väsentliga kraven, t.ex. om varsamhet ingår.

Skälen för regeringens förslag

Kontrollplanen är grunden för det tillsyns- och kontrollsystem som infördes i plan- och bygglagen 1995. Samtidigt uppfattas kontrollplanen i bland som den svagaste länken i kedjan. Det ingår inte i vare sig byggherrens ansvar eller den kvalitetsansvariges uppgifter att upprätta en kontrollplan, utan detta är byggnadsnämndens ansvar. Planen ska ange vilken kontroll som ska utföras och vilka redovisningar som ska göras, men det är inte reglerat hur ingående planen och redovisningarna ska vara. Enligt PBL-kommittén och Byggprocessutredningen finns följande erfarenheter av det nuvarande systemet.

Eftersom det inte ställs några krav på innehållet i en kontrollplan och inte heller på utförandet och dokumenterandet av kontrollerna, uppfattas kontrollplanen ofta som en formalitet. Den har betecknats som en pappersprodukt, som inledningsvis inte säger mycket om vilken kontroll som krävs, och avslutningsvis inte säger något om vilken kontroll som har skett. Det finns allmänna råd från Boverket och det finns många underlag, mallar och annan vägledning både från branschens organisationer och hos kommunerna. Men i många fall blir kontrollplanen inte mer än en lista över de tekniska egenskapskraven med en kolumn för vitsordad kontroll och begäran om intyg som i vissa fall ska lämnas till byggnadsnämnden. Om så behövs kan byggnadsnämnden begära särskilda kompletteringar eller bestyrkanden i form av t.ex. brandskyddsdokumentation, protokoll från ljudmätningar eller intyg från fristående sakkunniga.

Vidare har framförts att kvalitetssäkring genom certifiering av personer, organisationer eller processer inte sker och inte heller krävs i önskvärd omfattning. Exempelvis borde certifierade sakkunniga finnas på alla områden som omfattas av de krav som ställs i lagen. Det har även anförts att byggherrar borde vara på lämpligt sätt certifierade eller ackrediterade för att få utöva egenkontroll, eller att fristående företag skulle kunna vara ackrediterade för att få utföra byggkontroll. Från byggherrehåll har det anförts att byggherrarna själva och deras organisationer är både intresserade av och kapabla till att utveckla egna kvalitetssäkringssystem, som borde kunna accepteras i lagstiftningen och respekteras av byggnadsnämnderna.

Kontroll kan utföras som dokumenterad egenkontroll, men det anses oklart vad dokumentationen ska innehålla. I praktiken kan dokumentatio-

nen ha mycket olika omfång, innehåll, läsbarhet och informationsvärde för t.ex. en byggnadsinspektör som önskar utöva viss tillsyn. Det behöver klargöras vad dokumentationen väsentligen ska förmedla och minst ska innehålla. Ett fungerande kontrollsystem på en byggsplats måste omfatta dokumenterad kontroll av många, i princip alla enskilda arbetsmoment, på flera successiva stadier och nivåer i processen och projektet. Byggnadsnämnden får många gånger del av endast det sista ledet i kontrollen, i enklaste fall bestående av en checklista underskriven av den kvalitetsansvarige. På byggsplatsen bör finnas betydligt mer omfattande dokumentation än så, som byggnadsnämnden kan skaffa sig tillgång till. Men enligt Boverkets undersökningar är besök på byggsplatsen eller annan särskild tillsyn från byggnadsnämnderna inte vanliga.

Både PBL-kommittén och Byggprocessutredningen har funnit att det är uppenbart att kontrollplanen inte har fungerat som instrument för att åstadkomma en förtroendeingivande kontroll. De föreslår därför att kontrollplanens innehåll och form förtydligas.

Regeringen delar kommitténs och utredningens bedömning och föreslår följande förtydliganden.

Vilka kontroller ska göras?

Kontrollen ska avse tekniska lösningar och utförande av bygg- och rivningsåtgärder med avseende på alla krav som ställs i plan- och bygglagen eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Av kontrollplanen bör det därför för det första framgå vilka kontroller som ska göras. Även om det är byggherren som bör upprätta förslag till kontrollplan bör byggnadsnämnden, liksom i dag, kunna komplettera förslaget med sådana kontroller som byggnadsnämnden anser behövs. Om byggherren inte har angett sådana kontroller som krävs enligt annan lagstiftning, bör byggnadsnämnden komplettera kontrollplanen med dessa. Exempel på sådana kontroller är den obligatoriska ventilationskontrollen enligt förordningen (1991:1273) om ventilationskontroll, energibesiktning enligt lagen (2006:985) om energideklarationer, eller egenkontroll enligt miljöbalken.

Entreprenadjuridiken med de allmänna avtalsbestämmelserna AB 04 och ABT 06 m.fl. standardavtal innehåller regler om olika kontroller och besiktningar som gäller parterna emellan. Av tradition samverkar dock aldrig bygglagstiftningen med dessa civilrättsliga regler. Huruvida kontrollplanen enligt plan- och bygglagen är förankrad i kontraktshandlingarna mellan byggherren och entreprenörerna bör dock kunna utredas vid det tekniska samrådet. En sådan genomgång skulle kunna bidra till att egenkontrollen i kontrollplanen verkligen genomförs. Det skulle dessutom innebära att kontrollpunkterna i kontrollplanen kommer att omfattas av de besiktningar som ändå är avtalade mellan parterna. Detta skulle ytterligare förstärka effekten av kontrollsystemet. Ett småhus kanske inte behöver ha fler än 20–30 kontrollpunkter enligt plan- och bygglagen även om byggtreprenören kan ha hundratals punkter i den egenkontroll som har avtalats med byggherren. Om man begränsar kontrollpunkterna till de viktigaste momenten, ökar sannolikheten för att kontrollen verkligen blir av, och respekten för kontrollplanen ökar.

Vem ska göra kontrollen?

Av kontrollplanen bör vidare framgå vem som ska göra kontrollerna och i vilken omfattning kontrollen ska utföras inom ramen för byggherrens dokumenterade egenkontroll eller av en särskild sakkunnig.

Kontroll utförd av byggnadsnämnden bör avskaffas som alternativ. Sådan kontroll förekommer sällan i praktiken. Framöver bör kontroll av byggnadsnämnden enbart förekomma som tillsynsåtgärd för att inte blanda ihop olika roller, lojaliteter och ansvar. Även om den gällande bestämmelsen har tillämpats sparsamt och inte vållat några avsevärda problem, får det inte ens kunna misstänkas att byggnadsnämnden agerar på annan grund än som tillsynsmyndighet. Byggnadsnämnden bör inte skaffa sig uppdrag och inkomster på den öppna marknaden.

Egenkontrollen bör även framöver vara den grundläggande kontrollformen. Egenkontrollen måste emellertid bli mer effektiv och trovärdig, vilket kräver att den definieras tydligt och underställs vissa krav. Kraven bör i grunden vara lika för alla former av kontroll. Men regler är speciellt viktiga för just egenkontrollen, eftersom den ska utföras av alla. Egenkontroll innebär att var och en som utför ett arbete själv kontrollerar och intygar att det blir rätt utfört. Det är således inte givet att någon annan gör detta, men får heller inte vara uteslutet. Egenkontroll bygger på tillit, men förutsätter även tillsyn för att vara trovärdig, en tillsyn utförd av arbetsledare på olika nivåer och efter hand av en kontrollansvarig och i sista hand, potentiellt av byggnadsnämnden. Grunden är dock att alla vet vad de ska göra, ser till att det blir gjort, kontrollerar att det blivit rätt utfört och dokumenterar att så har skett. Dokumentationen är viktig som underlag för både tillsyn och erfarenhetsåterföring, och bör säkerställa att fel som upptäcks kan spåras tillbaka till ursprunget. Kvalitetssäkring och kvalitetsutveckling kräver att kontrollkedjan och dokumentationen är heltäckande och obruten.

Med sakkunnigkontroll avses kontroll utförd av personer med dokumenterad och prövad sakkunnighet. En sakkunnig ska kunna styrka sin sakkunnighet med certifikat som har utfärdats av ett organ som har ackrediterats för detta ändamål enligt 14 § lagen (1992:1119) om teknisk kontroll eller av någon som uppfyller motsvarande krav enligt bestämmelser i ett annat land inom Europeiska unionen.

PBL-kommittén föreslog en ny kontrollform i form av oberoende personer eller organisationer i tredjepartsställning. Remissinstanserna tyckte att förslaget var intressant men att det borde utredas ytterligare hur det skulle kunna realiseras. Även om Byggprocessutredningen inte föreslog en tredjepartskontroll gör regeringen bedömningen att förslaget kan vara intressant men att det behöver utredas ytterligare.

Mot vad ska kontrollen göras?

Den kanske största skillnaden mot dagens praxis är att kontrollplanen bör visa ”mot vad” kontrollerna eller mätningarna ska göras. Om detta är okänt, kan man inte bedöma värdet av kontrollen eller mätningen. Trots betydelsen saknas denna uppgift nästan alltid i dagens kontrollplaner. Det naturligaste borde vara att kontrollen görs mot en ritning. Annars kanske kontrollen kan relateras till en monteringsanvisning från en mate-

rialtillverkare, ett allmänt råd från Boverket, Hus-AMA, någon branschnorm eller något annat. Om byggherren och medhjälpare inte kan svara på frågan vad olika kontroller ska relateras till, finns det anledning för byggnadsnämnden att avvakta med godkännandet av kontrollplanen.

Vilka anmälningar ska göras till byggnadsnämnden?

Liksom i dag bör det framgå vilka anmälningar som ska göras till byggnadsnämnden.

Kontroll bör alltid dokumenteras, oavsett i vilken form den sker. Dokumentationen bör ligga till grund för erfarenhetsåterföring och tillsyn, och måste därför ha ett visst innehåll och fylla vissa krav på kvalitet. Dokumentationen bör omfatta vad som kontrolleras, vem som kontrollerar, mot vad kontrollen görs, på vilket sätt kontrollen utförs, samt resultatet av kontrollen. Det är också viktigt att dokumentationen efter hand sammanställs och utvärderas systematiskt, så att den kan läggas till grund för avrapportering av kontrollplanen och begäran om slutbesked.

Vilka arbetsplatsbesök ska byggnadsnämnden göra?

Vidare bör det av kontrollplanen framgå vilka arbetsplatsbesök som byggnadsnämnden ska göra och när besöken kommer att ske

Ytterligare uppgifter vid rivningsåtgärder

Den nuvarande rivningsplanen bör ersättas med att en kontrollplan görs även vid rivningsåtgärder och i dessa fall bör det av planen framgå vilket farligt avfall som rivningsåtgärderna kan ge upphov till. Av planen bör det också framgå hur farligt avfall och annat avfall ska tas om hand.

Några remissinstanser har framfört att dokumenterad kompetens, personcertifiering, även bör omfatta dem som hanterar frågor om farligt avfall vid rivning. Inom arbets- miljöområdet förutsätts även förekomst av farligt avfall att klarläggas. Eventuella möjligheter att samordna de båda procedurerna bör klarläggas.

Utformningen av kontrollplanen m.m.

Kontrollplanen bör vara anpassad till omständigheterna i det enskilda fallet och ha den utformning och detaljeringsgrad som behövs för att på ett ändamålsenligt sätt säkerställa att alla väsentliga krav uppfylls.

Byggherrens förslag till kontrollplan bör behandlas vid det tekniska samrådet och beslutas av byggnadsnämnden i samband med utfärdandet av startbesked.

Det kan lämpligen vara en uppgift för Boverket att ta fram exempel och lämpliga blanketter för att föra in kontrolluppgifter utifrån de uppräknade aspekterna. Det är dock inte lämpligt att Boverket tar fram en typkontrollplan som ska användas i alla lägen. Varje kontrollplan bör vara objektspecifik.

16.3 Kontrollansvariga

Regeringens förslag: För kontroll av att kontroll utförs ska det finnas en eller flera kontrollansvariga. Kravet på kontrollansvarig gäller dock inte vid små ändringar av en- eller tvåbostadshus, om inte byggnadsnämnden har beslutat om det. Kravet på kontrollansvarig gäller inte heller vid andra små åtgärder enligt föreskrifter som regeringen har meddelat.

Den kontrollansvarige ska ha den kunskap, erfarenhet och lämplighet som behövs för uppgiften och ska kunna styrka detta med ett bevis om certifiering. Den kontrollansvarige ska ha en självständig ställning i förhållande till dem som utför den åtgärd som ska kontrolleras. Certifieringen ska vara tidsbegränsad, avse visst slag av arbete och utförs av någon som har ackrediterats för detta ändamål enligt 14 § lagen (1992:1119) om teknisk kontroll eller av någon som uppfyller motsvarande krav enligt bestämmelser i ett annat land inom Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.

Den kontrollansvarige ska

- biträda byggherren med att upprätta förslag till den kontrollplan som krävs,
- i fråga om rivningsåtgärder, biträda vid inventeringen av farligt avfall och annat avfall,
- se till att kontrollplanen och gällande bestämmelser och villkor för åtgärderna följs samt att nödvändiga kontroller utförs,
- vid avvikelser informera byggherren och vid behov meddela byggnadsnämnden,
- närvara vid tekniska samråd, besiktningar och andra kontroller samt vid byggnadsnämndens arbetsplatsbesök,
- dokumentera sina byggplatsbesök och notera iakttagelser som kan vara av värde vid utvärderingen inför slutbeskedet, och
- avge ett utlåtande till byggherren och byggnadsnämnden som underlag för slutbesked.

En kontrollansvarig som lämnar sitt uppdrag ska meddela detta till byggnadsnämnden. Om den kontrollansvarige inte utför sina uppgifter, ska byggherren omedelbart underrätta byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden ska utse en ny kontrollansvarig om den kontrollansvarige har lämnat sitt uppdrag.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens. Kommittén föreslog dock att termen kvalitetsansvarig skulle behållas.

Byggprocessutredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens. Utredningen föreslog även att ett krav på arbetsansvarig bör återinföras i lagen.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: *Kvalitetsansvarigas förening* har anfört att även ”enkla åtgärder” bör kräva en kvalitetsansvarig. *SWEDAC* har anfört att lagstiftningen om vilka aktörer som ska kunna hjälpa byggherren att på egen hand uppfylla samhällskraven bör begränsas, att lagen bör tydligt

ange vilka roller och vilket ansvar de olika aktörerna har, att det även i fortsättningen bör finnas möjlighet att i många fall anlita aktörer som inte är certifierade eller ackrediterade, att Boverket bör ges i uppdrag att för dessa utfärda t.ex. allmänna råd om vad som kan förväntas av dem, att detta kan läggas till grund för utbildare och för att skapa eventuella frivilliga certifieringsordningar, att det finns en frivillig certifieringsordning för den som utför undersökning av byggnad före rivning och analys av eventuellt innehåll av farligt avfall samt det bör införas krav på en sådan certifiering.

Boverket har ställt sig positivt till att systemet för tillsyn och kontroll i byggprocessen förtydligas genom reglering i lag och att den kontrollansvariges roll liksom innehållet i kontrollplanen förtydligas. Några remissinstanser har understrukt behovet av en projekteringsansvarig.

I svar på lagtextpromemorians förslag har *SWEDAC* anfört att innebörden av ”självständig ställning” samt graden av självständighet bör förtydligas. *Stockholms kommun* har anfört att ett generellt krav på certifiering och självständig ställning stärker KA-rollen, men att det kan bli svårt för byggnadsnämnderna att förvissa sig om den självständiga ställningen. *Boverket* har anfört att förslagen medför att certifieringsreglerna måste ändras, vilket kräver senare ikraftträdande av den nya lagen. *Länsstyrelsen i Stockholms län* har anfört att krav på riksbehörighet av kontrollansvariga inte är en kvalitetsgaranti. *Föreningen Sveriges VVS-inspektörer* har anfört att det är bra att den kontrollansvarige dokumenterar sina byggplatsbesök och noterar iakttagelser, att den kontrollansvarige bör närvara vid besiktningar och andra kontroller och att det bör klarläggas vad som avses med kontroller.

Skälen för regeringens förslag

Gällande bestämmelser

För alla byggnadsåtgärder som kräver byggnämnan och för rivningar eller andra åtgärder som kräver rivningsplan ska en kvalitetsansvarig utses av byggherren. Från detta krav finns inga undantag. Det innebär att en kvalitetsansvarig krävs för en rad både stora och små, komplicerade eller enkla åtgärder, allt ifrån nybyggnad, tillbyggnad eller väsentlig inre ändring av byggnad till uppförande av plank och murar eller anläggande av parkeringsplatser. Dessutom krävs en kvalitetsansvarig för alla rivningar och sådana utrivningar vid ombyggnader som innehåller farligt avfall. Undantag från kravet på byggnämnan och därmed kravet på kvalitetsansvarig gäller i princip enbart för uppförande av s.k. friggebodar, ekonomibyggnader för jordbruket och andra åtgärder som är generellt undantagna från bygglovsplikten, samt för vissa åtgärder där staten eller ett landsting är fastighetsägare. Varken anmälningsplikten eller kravet på kvalitetsansvarig kan påverkas av kommunerna genom beslut om detaljplan eller områdesbestämmelser.

För skilda delar av ett projekt kan olika kvalitetsansvariga utses. En av dem ska samordna deras uppgifter. Den kvalitetsansvarige ska se till att beslutade kontrollplaner och rivningsplaner följs och nödvändiga kontroller utförs för att byggnaden eller anläggningen ska kunna antas kom-

ma att uppfylla samhällskraven. Den kvalitetsansvarige ska vara närvarande vid byggsamråd, besiktningar, kontroller och rivningar.

Till kvalitetsansvarig får utses endast den som är certifierad som riksbehörig eller godkänd av byggnadsnämnden för visst arbete. Det sistnämnda gäller utan inskränkningar och minimikrav på kompetens. För att få riksbehörighet ställs utförliga kompetenskrav, medan nämnden i det enskilda fallet kan göra en mera fri prövning, grundad på personkännedom och på kunskap om kontrollbehovet i det enskilda projektet. Något krav på att en inte riksbehörig kvalitetsansvarig ska ha en motsvarande kompetens finns inte.

Om byggnadsnämnden finner att den kvalitetsansvarige har åsidosatt sina skyldigheter, får nämnden besluta att en annan kvalitetsansvarig ska utses. I de fall den kvalitetsansvarige har riksbehörighet ska byggnadsnämnden anmäla sitt beslut till det organ som har meddelat riksbehörigheten, som då kan återkallas. Byggnadsnämnden kan inte avstänga en misskötsam kvalitetsansvarig från verksamhet inom kommunen. Kraven på kvalitetsansvarig regleras i nuvarande 9 kap. 13–15 §§ plan- och bygglagen.

Termen och funktionen kvalitetsansvarig infördes med ändringen av kontrollsystemet 1995, då begreppet och kravet på ansvarig arbetsledare avskaffades i lagstiftningen. En ansvarig arbetsledare skulle finnas för alla arbeten som krävde lov, men för mindre arbeten kunde nämnden bestämma att avstå från kravet. Den ansvarige arbetsledarens uppgift var att leda och ha fortlöpande tillsyn över arbetena så att de utförs på föreskrivet sätt. Motivet för ändringen var att den ansvarige arbetsledaren felaktigt uppfattades som byggnadsnämndens förlängda arm (prop. 1993/94:178 s. 79), dvs. kunde anses ha någon form av samhälleligt uppdrag och ansvar. Så skulle uppgiften alltså inte uppfattas, trots att den då även omfattade tillsyn av sådana föreskrifter som byggnadsnämnden kunde meddela i bygglovet.

Den kvalitetsansvarige skulle ha en tydligare egen roll och mer avgränsade uppgifter, som enligt plan- och bygglagen varken skulle innefatta något ledningsansvar eller annat ansvar för projektet eller något tillsynsansvar å byggnadsnämndens vägnar för samhällets krav. Det ingår inte i den kvalitetsansvariges uppgifter att se till att givet bygglov följs och att eventuella avvikelser rapporteras till nämnden. Den kvalitetsansvarige skulle enbart se till att de tekniska egenskapskraven kontrolleras så att de kan antas bli uppfyllda.

Den kvalitetsansvarige avsågs inte – benämningen till trots – ta över någonting av byggherrens ansvar för vare sig kontroll eller kvalitet. Avsikten var i stället att öka byggherrens kompetens för egenkontroll och därigenom minska behovet av en detaljerad myndighetskontroll. I uppgiften ingick att se till att byggherrens kontroll även omfattade de anlitade entreprenörernas arbeten eller att även dessa utförde en tillfredsställande egenkontroll. Enligt förarbetena borde den kvalitetsansvarige därför företrädesvis utses inom byggherrens organisation eller anlitas på konsultbasis. Det finns inget formellt hinder för byggherren att utse någon hos entreprenören som kvalitetsansvarig, men detta ansågs inte vara en normalt önskvärd ordning.

Den kvalitetsansvarige har inga befogenheter gentemot byggherren. Om byggherren inte rättar sig efter den kvalitetsansvariges berättigade

anvisningar eller driver arbetena i strid mot kontrollplanen eller gällande föreskrifter, måste den kvalitetsansvarige, för att kunna behålla sitt förtroende i egenskap av kvalitetsansvarig, lämna sitt uppdrag (prop. 1993/94:178 s. 81). I annat fall kan byggnadsnämnden besluta att byggherren ska utse en annan person som kvalitetsansvarig.

Enligt Byggprocessutredningen har den kvalitetsansvarige den mest omdiskuterade rollen i det nuvarande systemet. Problem och synpunkter har framförts gällande den kvalitetsansvariges funktion och berättigande i systemet, uppgifter och ansvar i processen, ställning och befogenheter i organisationen samt nödvändiga kompetens och formella behörighet. Behovet av en kvalitetsansvarig har av många ifrågasatts i enkla ärenden. Vidare har benämningen ifrågasatts. En annan återkommande fråga har varit om funktionen bör kompletteras eller ersättas med andra nyckelpersoner. En kvalitetsansvarig anses vidare behöva ha en oberoende ställning, fristående från både byggherrens och byggtreprenörens egenintressen.

Benämning

Beteckningen kvalitetsansvarig har, enligt Byggprocessutredningen, varit missvisande från början, och skäl kan anföras för att genom en ändrad beteckning markera att funktionen förändras och rollen förstärks. En viktig förutsättning är dock att den nya benämningen är mer klargörande och rättvisande. Med hänsyn till de utökade uppgifterna med huvudfokus på kontroll bör den kvalitetsansvarige i fortsättningen kallas den kontrollansvarige.

Funktioner

Den kontrollansvarige bör biträda byggherren dels med upprättande av kontrollplan inför det tekniska samrådet, dels i fråga om rivningsåtgärder biträda byggherren vid inventeringen av farligt avfall och annat avfall. Även om det är byggherrens ansvar att se till att kraven i plan- och bygglagen tillgodoses och att kontroller görs i tillräcklig omfattning bör den kontrollansvarige se till att kontrollplanen och gällande bestämmelser och villkor för åtgärderna följs samt att nödvändiga kontroller utförs.

Av förarbetena till nu gällande bestämmelser framgår att den kvalitetsansvarige inte tänktes fungera som byggnadsnämndens förlängda arm. Syftet var i stället att minska behovet av en detaljerad myndighetskontroll, dvs. att minska behovet av tillsyn från byggnadsnämndens sida.

Den kontrollansvarige bör dock kunna ge byggnadsnämnden beslutsunderlag även i inledande och avslutande skeden, inför beslut om bygglov och slutbesked. Som tidigare nämnts, bör en kontrollansvarig inledningsvis tillsammans med byggherren ta fram ett förslag till kontrollplan och annat underlag inför det tekniska samrådet. Den kontrollansvarige bör vidare närvara vid tekniska samråd, besiktningar och andra kontroller samt vid byggnadsnämndens arbetsplatsbesök. Den kontrollansvarige bör också dokumentera sina byggplatsbesök och notera iakttagelser som kan vara av värde vid utvärderingen inför slutbeskedet. Avslutningsvis bör den kontrollansvarige avge ett utlåtande till byggherren och byggnadsnämnden som underlag för slutbesked.

För att kunna göra detta förutsätts en kontrollansvarig komma in tidigt i projektet och följa upp det ända till ibruktageand. En lämplig person bör därför föreslås redan i bygglovsansökan och beslutas i bygglovet.

Det är angeläget att en kontrollansvarig har en oberoende ställning till den som utför den åtgärd som ska kontrolleras. Däremot är det inte möjligt för byggnadsnämnden att pröva om denne har ett anställningsförhållande eller annan beroendeställning till någon annan än byggherren. Det är inte heller på den grunden möjligt att avvisa en certifierad kontrollansvarig. Det måste i stället ankomma på denne, och på certifieringsorganet, att styrka självständigheten gentemot utföraren.

Det är önskvärt att en kontrollansvarig har en stark ställning i organisationen och inte har några andra uppgifter eller förpliktelser i projektet.

En kontrollansvarig som lämnar sitt uppdrag bör vara skyldig att meddela detta till byggnadsnämnden. Efter förslag av byggherren på en ny kontrollansvarig bör därefter byggnadsnämnden besluta en ny kontrollansvarig.

Utbildning och behörighet

Funktionen kvalitetsansvarig har funnits i över tio år. Det borde efter så lång tid och inför utökade uppgifter inte finnas någon marknadsmässig eller annan anledning att kompromissa med kraven på certifiering och fristående ställning. Emellertid är tillgången till och förutsättningarna för att utöva den specialistkompetens den kontrollansvarig skulle behöva ojämn över landet. Ett absolut krav på certifiering och oberoende har befarats leda till byggstopp i mindre kommuner och åtminstone övergångsproblem även i andra kommuner.

De utvidgade uppgifter och den ökade självständighet som föreslås ställer emellertid nya och högre krav på den kontrollansvarig kompetens. Detta tillsammans med att det s.k. tjänstedirektivet inte gör det möjligt för en myndighet att göra sin egen lämplighetsbedömning av om en kontrollansvarig är lämplig för en viss typ av projekt innebär att regeringen föreslår ett obligatoriskt krav på certifiering. Certifieringen bör vara tidsbegränsad och avse visst slag av arbete. Certifieringen bör vidare vara gjord av någon som har ackrediterats för detta ändamål enligt 14 § lagen (1992:1119) om teknisk kontroll eller av någon som uppfyller motsvarande krav enligt bestämmelser i ett annat land inom Europeiska unionen eller inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.

Om den kontrollansvarige inte utför sina uppgifter bör byggherren omedelbart underrätta byggnadsnämnden.

Arbetsansvarig

Byggprocessutredningen har föreslagit att kravet på en arbetsansvarig återinförs. Remissinstansernas inställning i denna fråga har varit blandad.

Enligt regeringens bedömning är rollfördelningen mellan den arbetsansvarige och den kontrollansvarige inte helt klar i Byggprocessutredningens förslag. Det är därmed oklart vilket mervärde ett krav på en arbetsansvarig skulle vara för samhället. Samhället bör ställa formella kompetens- och behörighetskrav på personer i byggprocessen endast om det är helt nödvändigt. En utveckling mot krav att ställa sådana krav (t.ex.

personcertifiering) på olika yrkeskategorier som ingår i byggprojekt bör undvikas. Om bygg- och fastighetssektorn bedömer detta som en lämplig väg för att säkra kvaliteten i byggandet kan sektorn själv föranstalta om sådana öppna kvalifikationssystem. Sådana frivilliga system finns redan. Ansvaret för att de tekniska egenskapskraven m.m. ska infrias ligger på byggherren. Det ligger därför i byggherrens primära intresse att anlita kompetenta konsulter och entreprenörer m.m. I detta ingår även den kompetens för att fullgöra de uppgifter som den arbetsansvarige avsågs besitta. Mot denna bakgrund bör det inte föras något krav på särskilda arbetsansvariga. Ett samhälleligt krav på en arbetsansvarig i flertalet ärenden skulle dessutom innebära en ny kostnad för entreprenören. Denna kostnad skulle komma att föras vidare till byggherren och därmed öka de totala kostnaderna för byggandet.

Enkla åtgärder

En kontrollansvarig bör inte krävas vid enkla åtgärder, dvs. i relativt okomplicerade ärenden. De ärenden som avses är för det första små ändringar av en- eller tvåbostadshus, om byggnadsnämnden inte beslutar annat. För det andra behöver det inte finnas någon kontrollansvarig vid andra små åtgärder enligt föreskrifter som regeringen bör få meddela.

16.4 Tekniskt samråd

Regeringens förslag: Efter att ett lov har getts eller en anmälan har kommit in ska byggnadsnämnden kalla till ett sammanträde för tekniskt samråd, om det krävs en kontrollansvarig, om ett sådant samråd inte är uppenbart obehövt eller om byggherren har begärt ett sådant samråd. En kallelse till tekniskt samråd ska vara skriftlig och skickas till byggherren, den kontrollansvarige och dem i övrigt som ska ges tillfälle att delta eller som enligt byggnadsnämndens bedömning bör ges tillfälle att delta.

Senast vid det tekniska samrådet ska byggherren lämna ett förslag till kontrollplan, samt de tekniska handlingar utöver ansökningshandlingarna som byggnadsnämnden kräver för att kunna göra en bedömning i frågan om att ge startbesked.

Vid samrådet ska man gå igenom arbetets planering och organisation, byggherrens förslag till kontrollplan och de handlingar i övrigt som byggherren har gett in, hur förekomsten av tänkbart farligt avfall har inventerats, behovet av att byggnadsnämnden gör arbetsplatsbesök eller av andra tillsynsåtgärder, behovet av en byggfelsförsäkring eller ett färdigställandeskydd, behovet av utstakning, byggnadsnämndens behov av ytterligare handlingar inför beslut om kontrollplan eller startbesked, och behovet av ytterligare samråd.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer inte helt med regeringens, bl.a. föreslog kommittén att det tidiga samrådet skulle hållas före beslut om lov.

Byggprocessutredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: *Boverket* har i svaret på PBL-kommitténs förslag anfört att ett tidigare läggande av byggsamrådet ger förutsättningar för att kräva särskild kontroll av projekteringen på ett tidigt stadium. *Föreningen Sveriges byggnadsinspektörer* och *Kvalitetsansvarigas Riksförening* har tillstyrkt förslaget.

I sina svar på Byggprocessutredningens förslag har *Statens energimyndighet*, *Statskontoret*, *SABO*, *Byggherrarna*, *JM*, *Kvalitetsansvarigas Riksförening*, *Brandskyddsföreningen*, *Astma och Allergiförbundet* samt *Linköpings*, *Eksjö* och *Falkenbergs kommuner* uttalat sig positivt beträffande det tekniska samrådet. *SABO* och *Byggherrarna* anser dock att syftet med det föreslagna församrådet bör förtydligas. *Malmö kommun* har anfört att proceduren och formerna för byggherrens närvaro bör göras tydligare liksom vilka kontrollpunkter som ska finnas i kontrollplanen. Negativa eller tveksamma till förslaget är *Stockholms* och *Mönsterås kommuner*. *Stockholms kommun* har anfört att den tekniska bedömningen i huvudsak kan och bör klaras av i bygglovsprövningen och att församrådet överensstämmer med nuvarande hantering. Enligt *Mönsterås kommun* leder den föreslagna processen till mer krångel.

I svar på lagtextpromemorians förslag har *Fortifikationsverket* befarat att bestämmelsen om att nämnden inför startbesked utan dröjsmål ska kalla till ett tekniskt samråd, i praktiken kommer att medföra en viss fördröjning jämfört med i dag.

Enligt *Arbetsmiljöverket* är det befogat att både *Arbetsmiljöverket* och en representant för arbetstagarna kallas till det tekniska samrådet då det gäller arbetslokaler och personalrum. Verket har vidare anfört följande. *Arbetsmiljöverket* har inte tillsyn över tillfälliga personalbostäder. Därför är det tveksamt om verket behöver ha tillfälle att delta i ett sådant tekniskt samråd. Det är dock lämpligt att en representant för arbetstagarna deltar. Verket bör ges tillfälle att delta i det tekniska samrådet i större utsträckning. Enligt nuvarande 10 kap. 7 § plan- och bygglagen ska verket kallas till samråd ”vid behov”. Den möjligheten saknas i förslaget. Vid samrådet bör nämnden upplysa om en åtgärd kräver anmälan till en annan myndighet. Verket ser positivt på bestämmelserna i 1 och 3 §§. Det finns då möjlighet att gå igenom vilka bestämmelser i dessa frågor som finns i arbetsmiljölagen och *Arbetsmiljöverkets* föreskrifter om bl.a. byggnads- och anläggningsarbeten och asbest.

I frågan om skriftlig kallelse till samrådet har *Stockholms kommun* anfört att detta kommer att medföra ett betydande merarbete för byggnadsnämnden.

Boverket har anfört följande. För att kunna kontrollera frågor om varsamhet krävs det ett underlag som beskriver byggnaden före ändringen. I nuvarande 9 kap. 4 § plan- och bygglagen finns ett visst stöd för ett sådant underlag genom skrivningen ”till en anmälan ska fogas en beskrivning av projektets art och omfattning.” För att vid samrådet kunna kräva in material som visar vilka kulturvärden en byggnad har bör ordet ”tekniska” därför utgå. I nuvarande plan- och bygglagen ställs krav på att en genomgång ska göras av de åtgärder för besiktning, tillsyn och kontroll som krävs för att byggnaden ska antas uppfylla de krav som anges i 3 kap. Detta har i förslaget reducerats till en punkt om farligt avfall. För att även varsamhetskraven och förvanskningsförbudet beträffande inte-

riörer ska hanteras i den föreslagna samrådsprocessen bör bestämmelsen ändras och följa Byggprocessutredningens förslag.

Skälen för regeringens förslag

Krav på byggsamråd infördes i plan- och bygglagen 1992, i anslutning till kravet på byggfelsförsäkring och har sålunda tillämpats redan innan uppdelningen mellan bygglov och bygganmälan gjordes 1995. Syftet var i princip detsamma som i dag. Samrådet skulle främst handla om de tekniska frågorna och äga rum sedan bygglov har givits och innan arbetena påbörjades. Förutsättningarna var dock annorlunda på så sätt att möjligheterna att uppfylla de tekniska egenskapskraven dessförinnan hade bedömts vid bygglovsprövningen, medan detta i dag är en öppen fråga inför samrådet. Byggnadsnämnden har en informations- och rådgivningsskyldighet vid samrådet, men det är enligt förarbetena viktigt att nämnden inte agerar på ett sådant sätt att den tar över ansvaret för projekteringen eller fungerar som teknisk konsult.

Ändå avsågs samrådet ge möjligheter att både informera byggherren om gällande regler och delge byggherren nämndens erfarenheter av liknande projekt eller av sådana tekniska lösningar som byggherren tänkt sig. Byggherren skulle också kunna begära upplysningar av nämnden. Hur byggnadsnämnden borde utföra denna balansgång mellan upplysning och rådgivning beskrevs på följande sätt i propositionen Ändring i plan- och bygglagen m.m. (prop. 1993/94:178 s. 71). ”Frågan om tillämpningen av funktionsnormer bör vid samrådet teoretiskt hanteras så att byggnadsnämnden vid behov informerar byggherren om normens innebörd. Med denna utgångspunkt redovisar byggherren en teknisk lösning som han anser tillgodoser normens krav. Byggnadsnämnden kan då många gånger konstatera att lösningen är sådan att nämnden saknar anledning att begära någon särskild kontroll av att den tillgodoser egenskapskraven. I andra fall kan nämnden känna osäkerhet om den tekniska lösningens ändamålsenlighet. I så fall kan nämnden begära att byggherren genom ett sakkunnigintyg bestyrker att den tekniska lösningen uppfyller normens krav.”

Byggnadsnämnden ska således inte förkasta en föreslagen lösning som man inte tror på och kräva in ett annat förslag, utan hålla öppet för olika lösningar men göra klart att den lösning byggherren väljer ska uppfylla gällande kraven och att detta ska intygas. Byggnadsnämnden ska heller inte binda sig för en föreslagen lösning man tror på, utan enbart dra slutsatsen att någon särskild kontroll inte behövs.

Byggnadsnämnden har även möjlighet att medge avvikelser från föreskrifterna, vilket enligt kommentarerna och Boverkets råd lämpligen dokumenteras i det protokoll som nämnden ska upprätta. Ett sådant medgivande ska dock lämnas inom ramen för byggnadsnämndens allmänna informationsansvar. Nämnden förväntas inte ta ställning till den tekniska lösningen i sig utan enbart upplysa byggherren om huruvida nämnden kan tänkas ingripa som tillsynsmyndighet om den valda lösningen inte i alla avseenden uppfyller de tekniska kraven.

Byggsamrådet är enligt många bedömning det mest positiva momentet i det rådande systemet. Det ger tillfälle att ta upp alla slags frågor och problem till diskussion, långt utöver vad samrådet formellt syftar till och

kan leda till beslut om. Den främsta bristen anses vara att samrådet inträffar så sent att det är svårt att påverka något, och att uttryckligt stöd inte heller finns för att påverka utförandet i sak.

Vid byggsamrådet ska en genomgång ske av vilka åtgärder för besiktning, tillsyn och kontroll som behövs för att byggnaden ska kunna antas uppfylla föreskrivna krav. Men inget sägs om vad som ska ske om projektet inte kan antas uppfylla en del av kraven. Enligt förarbetena ska byggherren då varnas för att påbörja arbetena, som annars kan stoppas av byggnadsnämnden.

En ytterligare svaghet är att protokollets innehåll inte är formellt reglerat och att det har en oklar juridisk betydelse. Protokollet är i praktiken endast minnesanteckningar från mötet och utkast till beslut om kontrollplan, men ändå en offentlig handling, som i förekommande fall från byggherrarnas sida anses ha en alltför låg kvalitet.

En ofta diskuterad fråga är vilka som ska närvara och vilka som borde få närvara vid samrådet. Det anses för otydligt skrivet vilka aktörer utöver byggherren och den kvalitetsansvarige som byggnadsnämnden har rätt att kalla, exempelvis ansvariga projektörer eller andra konsulter och entreprenörer. Från vissa intresseorganisationer och myndigheter finns därtill ett intresse av att få närvara för att bevaka att angelägna allmänna intressen blir tillgodosedda, exempelvis tillgängligheten för personer med funktionshinder, barnsäkerheten eller brandsäkerheten. Grannar kan på motsvarande vis anse sig ha ett behov och en rätt att närvara för att bevaka sina enskilda intressen. I dag finns ingen närvarorätt för andra än Arbetsmiljöverket och försäkringsgivare eller den som ansvarar för färdigställandeskyddet i de fall en byggfelsförsäkring eller färdigställandeskydd krävs.

Kallelse till samråd

PBL-kommittén har föreslagit en uppdelning av samrådet i ett tidigt samråd efter bygglovsansökan och ett avslutande inför begäran om slutbevis.

Byggprocessutredningen har föreslagit att byggnadsnämnden ska kalla till ett tekniskt samråd så snart som möjligt efter att bygglov har getts, dels om nämnden inte har funnit att ett sådant samråd är obehövt, dels om byggherren begär det.

Regeringen delar Byggprocessutredningens bedömning att byggnadsnämnden bör kalla till ett samråd utan dröjsmål efter att lov har getts, om byggherren begär det. Därutöver bör nämnden kalla till samråd dels om nämnden har gjort bedömningen att det krävs en kontrollansvarig, dels om nämnden inte har funnit att ett samråd är uppenbart obehövt. Det normala bör alltså vara att nämnden kallar till samråd. Kallelsen bör vara skriftlig.

Vem ska få kallelse till samrådet?

I enlighet med nuvarande bestämmelser bör byggnadsnämnden till samrådet kalla byggherren, den eller de kontrollansvariga samt andra som enligt kapitlets bestämmelser eller byggnadsnämndens bedömning bör ges tillfälle att delta.

Synpunkter har framförts om kretsen bör utökas. Regeringen finner inte skäl för detta. På annan plats föreslås att den krets som ska underlättas om en ansökan om lov respektive beslut om lov bör utökas. Detta är tillräckligt för att ge berörda sakägare ökad möjlighet till inflytande.

Benämningen på samrådet

När det gäller benämningen på samrådet har Byggprocessutredningen föreslagit att det nuvarande byggsamrådet byter namn till tekniskt samråd. Skälet för detta är att förtydliga att samrådet i första hand handlar om en genomgång av de tekniska egenskapskraven. Regeringen delar utredningens bedömning. Samrådet bör kallas ”tekniskt samråd”.

Handlingar inför samrådet

Byggprocessutredningen har föreslagit att byggherren i samband med det tekniska samrådet ska lämna in kompletterande tekniska handlingar, projektörens förslag om viktiga kontrollpunkter och ett förslag till kontrollplan.

Regeringen gör bedömningen att det är tillräckligt om byggherren senast vid det tekniska samrådet lämnar ett förslag till kontrollplan samt de övriga tekniska handlingar som byggnadsnämnden kräver för att kunna göra en bedömning i frågan om startbesked. Byggherren får tillsammans med den kontrollansvarige ansvara för att de kontrollpunkter som projektören tycker är viktiga ingår i förslaget till kontrollplan.

Innehållet i det tekniska samrådet

Byggprocessutredningen har föreslagit att de nuvarande bestämmelserna om vad som ska gås igenom vid byggsamrådet utökas. Enligt utredningens förslag bör följande punkter gås igenom. Projektets organisation, inlämnade handlingar och eventuellt behov av ytterligare handlingar, byggnadsnämndens synpunkter på de tekniska lösningarna, krav på utstakning, byggfelsförsäkring och färdigställandeskydd, byggherrens förslag till arbetsansvariga, projektörens förslag om angelägna kontrollpunkter, den eller de kontrollansvarigas yttrande över projekteringen, byggherrens förslag till kontrollplan, hur kontrollerna ska bli säkerställda samt byggnadsnämndens krav på ytterligare kontroll, byggnadsnämndens krav på kontroll av särskilt sakkunniga beträffande projekteringen eller utförandet, vilka personer eller företag som ansvarar för arbetena, byggnadsnämndens tillsynsbesök, behovet av ytterligare tekniska samråd, förutsättningarna för erhållande av startbesked och vilka arbetsmoment som byggherren avser att utföra själv eller med hjälp av sina anställda.

Regeringen delar delvis utredningens bedömning. I lagtexten bör det tydligare preciseras vad som bör gås igenom vid det tekniska samrådet för att samrådet ska bli meningsfullt.

Att arbetets organisation bör gås igenom får anses vara självklart liksom byggherrens förslag till kontrollplan. I samband med genomgången av kontrollplanen bör kontrollorganisationen diskuteras. Att kunna visa på en kontrollorganisation innebär att sannolikheten ökar för att kontrollen i praktiken också förverkligas. Om kontrollorganisationen ändras på någon viktig punkt, ska det anmälas till byggnadsnämnden.

Som anförts tidigare är det regeringens uppfattning att projektörens uppfattning om viktiga kontrollpunkter får anses omhändertagna genom kontrollplanen.

I dag kan byggnadsnämnderna formellt inte begära in handlingar, och de kan därmed varken varna för olagliga eller olämpliga lösningar eller ta ställning till relevant kontroll. Det är rimligt att byggnadsnämnderna ska ha möjlighet att själva göra en övergripande bedömning av de tekniska lösningarna för att kunna genomföra ett meningsfullt tekniskt samråd. Om byggherren ändå har upprättat handlingar, kan en begäran från nämnden om att få se dessa handlingar varken fördröja byggprocessen eller innebära några merkostnader. Om byggherren avser att bygga utan tillräckliga handlingar, är det ett skäl att förstärka kontrollinsatserna. Därför bör behovet av ytterligare handlingar inför beslut om kontrollplan och startbesked diskuteras vid samrådet.

Också behovet av ytterligare samråd bör tas upp. För ett mycket stort byggprojekt kan det behövas åtskilliga tekniska samråd. Om det behövs flera samråd och i så fall de närmare omständigheterna kring detta, ska detta tas upp i det tekniska samrådet. Under det tekniska samrådet kan det också visa sig finnas behov av uppföljande samråd. I stora projekt på totalentreprenad görs projekteringen oftast parallellt med byggandet. Av detta skäl kan det bli nödvändigt att dela upp det tekniska samrådet i flera. Tidpunkterna och formerna för detta bör anges i startbeskedet.

Vidare bör behovet av att byggnadsnämnden gör arbetsplatsbesök eller andra tillsynsåtgärder gås igenom vid samrådet liksom behovet av utstakning och behovet av en byggförsäkring eller ett färdigställandeskydd.

Dessutom bör man vid ett samrådet som avser rivningsåtgärder gå igenom förekomsten av tänkbart farligt avfall.

16.5 Byggnadsnämndens startbesked

Regeringens förslag: Om en bygg- eller rivningsåtgärd är lovpliktig eller anmälningspliktig får den inte påbörjas förrän byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Om ett tekniskt samråd inte behövs ska byggnadsnämnden i beslutet om lov eller snarast möjligt därefter eller efter anmälan om anmälningspliktig åtgärd ge ett startbesked eller förelägga byggherren att ge in de ytterligare handlingar som behövs för nämndens prövning i frågan om startbesked. Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en eller flera åtgärder får påbörjas, om åtgärderna kan antas komma att uppfylla vissa krav. I startbeskedet ska byggnadsnämnden fastställa den kontrollplan som ska gälla för åtgärderna enligt byggherrens förslag och det som har kommit fram i det tekniska samrådet eller annars i handläggningen av ärendet.

Ett startbesked upphör att gälla den dag då beslutet om lov upphör att gälla eller, i den mån startbeskedet avser anmälningspliktiga åtgärder, två år efter att startbeskedet gavs. Om arbetena då har påbörjats men inte avslutats och om det behövs, ska byggnadsnämnden kalla till ett nytt tekniskt samråd.

Byggprocessutredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: *Boverket* har tillstyrkt att bygganmälan tas bort och att en utvidgad bygglovprocess införs med hänsyn till att det vid det tekniska samrådet görs en genomgång av ansvaret mellan inblandade parter. Verket har tillstyrkt att bygglovprövningen omfattar tillgänglighet och ändamålsenlighet. *Arbetsmiljöverket* har anfört att det behövs en bättre samordning mellan plan- och bygglagen och arbetsmiljölagen. *Umeå kommun* har anfört att byggnadsnämnden förutsätts fatta två beslut – ett bygglov och ett byggstartbesked – och att bygglovets kan uppfattas som ett tillstånd att starta byggnadsarbetena.

I svar på lagtextpromemorians förslag har *Arbetsmiljöverket* anfört att även kraven i andra författningar ska antas vara uppfyllda för att startbesked ska kunna ges, att sådana villkor kan innefatta att byggarbetsmiljösamordnare är utsedd enligt arbetsmiljölagen samt, i de fall det behövs, förhandsanmälan är lämnad till Arbetsmiljöverket och en arbetsmiljöplan är upprättad. Verket har föreslagit ett tillägg om att även om byggnadsnämnden ska upplysa om krav enligt annan lagstiftning ligger ansvaret på byggherren att uppfylla alla lagkrav. *SWEDAC* har anfört att det inte är tydligt om sakkunnig kan ersätta kontrollansvarig och att ”sakkunnig” bör definieras.

Skälen för regeringens förslag: Innan ett byggprojekt sätts igång, bör det finnas två markanta hållpunkter, beslutet om lov och startbeskedet. Redan enligt nuvarande regler måste vissa krav vara uppfyllda innan byggnadsarbetena påbörjas. Det som är nytt med regeringens förslag är att byggnadsnämnden godkänner att dessa krav kan antas komma att uppfyllas och att åtgärden får påbörjas.

Byggprocessutredningen föreslog att beskedet skulle benämnas byggstartbesked. Eftersom beskedet även kan avse rivningsåtgärder bör beskedet i stället kallas startbesked.

Vid nämndens bedömning av om ett startbesked kan ges bör det – utöver de krav som gäller redan enligt nuvarande bestämmelser för att byggnadsarbeten ska få påbörjas – kontrolleras att åtgärderna kan antas komma att uppfylla de krav som enligt denna lag eller föreskrifter meddelade med stöd av lagen andra författningar gäller för åtgärderna. Det vore att gå för långt att kräva att byggnadsnämnden ska pröva om en åtgärd uppfyller kraven även enligt andra lagar. Däremot bör nämnden, liksom i dag, ha en skyldighet att upplysa byggherren om dessa krav.

Det föreslagna förfarandet ändrar inte ansvarsfördelningen jämfört med i dag. Reglerna blir bara tydligare. Huvudmotivet är att byggnadsnämnden måste kunna ingripa i ett tidigt skede, innan ”olagliga” åtgärder har genomförts. Startbeskedet innebär inte någon granskningsplikt för byggnadsnämnden, däremot skapas förutsättningar för att man ska kunna ta fram ett anpassat kontrollokument.

En fråga kan vara om detta förslag fördröjer projekten eller är kostnadsdrivande. Regeringen har kommit fram till att detta inte är fallet. Innan ett byggprojekt startar måste handlingar ändå finnas framme, och redan i dag genomförs ett byggsamråd i det här skedet. Stora resurser kan sparas genom att regelvidriga åtgärder utreds närmare och eventuellt stoppas i ett tidigt skede i förhållande till om åtgärden måste avbrytas

under byggtiden eller att utförandet måste göras om när åtgärden är fullföljd. Förslaget innebär således ingen tidsfördröjning i förhållande till tidsåtgången vid ett seriöst förberett byggprojekt.

I normalfallet har byggnadsnämnden ingen anledning att misstro den byggherre som genom sin redovisning visar, att byggprojektet kommer att uppfylla de tekniska kraven. Processen med ett tekniskt samråd och beslut om kontrollansvarig och kontrollplanen går då lika snabbt som i dag. Om projektet däremot är så bristfälligt redovisat att byggnadsnämnden inte har möjlighet att bedöma det, behövs en bättre redovisning, innan ett startbesked kan ges. Om redovisningen är sådan att byggnadsnämnden inte kan ha tilltro till att byggprojektet kommer att kunna uppfylla alla tekniska krav, kan byggnadsnämnden begära att byggherren utser en eller flera särskilt sakkunniga, som kan verifiera att de tekniska lösningarna uppfyller kraven.

I vissa fall – när det finns anledning till tveksamhet beträffande byggherrens eller dennes medhjälparens kompetens – bör byggnadsnämnden själv kunna utse en särskilt sakkunnig på byggherrens bekostnad, som får till uppgift att bedöma kvaliteten på den tekniska lösningen. Detta är en liten utvidgning av dagens möjligheter enligt 10 kap. 20 § plan- och bygglagen.

Utan att byggnadsnämnden tar på sig något granskningsansvar kan nämnden ändå, med det föreslagna systemet, göra en tillräckligt ingående bedömning av om ett byggprojekt kan antas komma att uppfylla relevanta krav. Exempel på situationer där byggnadsnämnden har anledning att vänta med ett startbesked kan vara att energibalansberäkningar visar, att energihushållningskraven inte kommer att kunna klaras, att en stomkonstruktion inte är tillräckligt stabiliserad, att bygget inte kommer att ha ett tillräckligt fuktskydd under byggtiden och att byggherren inte kan visa hur fuktillståndet ska hinna bli tillräckligt lågt med redovisad byggtid, att utrymningsvägarna inte uppfyller föreskrivna krav på utrymningstrygghet eller att en viss brandsäkerhetsfråga inte är belyst. I dag måste byggnadsnämnden låta allt detta passera för att eventuellt ingripa i efterhand när bygget är klart. Enligt regeringens förslag i avsnitt 15.9 ska tillgänglighetsfrågorna prövas i bygglovet. Trots detta kan vissa tekniska lösningar beträffande tillgängligheten behöva bedömas inför startbeskedet.

Om byggherren kräver ett startbesked trots att förutsättningarna för detta inte är uppfyllda bör byggherren kunna få ett beslut om vägrat slutbesked.

I startbeskedet bör byggnadsnämnden fastställa den kontrollplan som ska gälla för åtgärderna enligt byggherrens förslag och det som har kommit fram i det tekniska samrådet eller annars i handläggningen av ärendet, med uppgift om vem eller vilka som är sakkunniga eller kontrollansvariga, bestämma villkor för att få påbörja åtgärderna, om sådana villkor behövs, bestämma villkor och ungefärlig tidpunkt för utstakning, om utstakning behövs, bestämma vilka handlingar som ska lämnas till nämnden inför beslut om slutbesked, och ge upplysningar om krav enligt annan lagstiftning, i den mån sådana upplysningar behövs.

Om det behövs bör byggnadsnämnden kunna ge ett startbesked endast för vissa arbeten, t.ex. att entreprenören får schakta men inte påbörja grundkonstruktionen eller att grundkonstruktionen får utföras trots att det

råder tveksamheter om takkonstruktionen. Förutsättningen är att bygglov är beviljat. Startbeskedet kan ges med vissa villkor eller föreskrifter som har stöd i lagen, t.ex. att utstakning ska utföras innan arbetet startar, att ett bevis om byggfelsförsäkring ska redovisas innan byggstart.

Byggherren bör ha samma möjligheter att överklaga ett beslut om startbesked som ett beslut om lov.

Ett startbesked bör upphöra att gälla den dag då beslutet om lov upphör att gälla eller, i den mån startbeskedet avser anmälningspliktiga åtgärder, två år efter att startbeskedet gavs. Om arbetena då har påbörjats men inte har avslutats, bör byggnadsnämnden kalla till ett nytt tekniskt samråd. Bakgrunden till detta förslag är att många kommuner uppger att deras arkiv innehåller mängder av ärenden som är äldre än fem år utan att slutbevis har begärts. Förslaget att startbeskedet upphör att gälla efter en viss tid och att nämnden då bör kalla till ett nytt tekniskt samråd om det behövs och slutbesked inte har begärts bedöms påskynda möjligheten att avsluta denna typ av ärenden.

16.6 Utstakning

Regeringens förslag: Utstakning ska ske så snart byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Byggprocessutredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Inga remissinstanser har uttalat sig i frågan.

Skälen för regeringens förslag: Enligt nuvarande bestämmelser krävs att byggnadsnämnden, när en bygganmälan har kommit in, skyndsamt ska låta staka ut byggnaden, tillbygganden eller anläggningen och märka ut dess höjdläge, om det behövs med hänsyn till förhållandena på platsen och omständigheterna i övrigt. Om byggnaden eller anläggningen till sitt läge är direkt beroende av gränsen mot en grannes fastighet, ska grannen kallas till utstakningen.

Den tidpunkt när nämnden ska låta staka ut byggnaden, tillbyggnaden eller anläggningen m.m., med anledning av förslagen om bygganmälan respektive startbesked, bör ändras till efter att nämnden har gett ett startbesked.

16.7 Arbetsplatsbesök

Regeringens förslag: Efter ett startbesked ska byggnadsnämnden minst en gång under arbetets gång besöka den plats där åtgärderna genomförs, om startbeskedet har föregåtts av ett tekniskt samråd och ett arbetsplatsbesök inte kan anses obehövt. Ett arbetsplatsbesök ska alltid göras, om startbeskedet avser ett stort eller komplicerat byggprojekt eller om byggnadsnämnden och byggherren vid det tekniska samrådet har kommit överens om ett arbetsplatsbesök.

Byggnadsnämnden ska föra protokoll över arbetsplatsbesöket och därefter skicka det till byggherren och den kontrollansvarige.

Byggprocessutredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Någon remissinstans har anfört att kommunernas tillsynsresurser behöver förstärkas. *Statens energimyndighet* ser positivt på att ett arbetsplatsbesök införs och har anfört att besöket stärker vikten av en väl genomförd kvalitetskontroll i byggskedet samtidigt som byggnadsnämndens handläggare får möjlighet till en erfarenhetsåterföring. *Fortifikationsverket* har anfört att även om arbetsplatsbesöken inte är obligatoriska, behövs en rejäl förstärkning av kommunernas tillsynsresurser.

Skälen för regeringens förslag: De nuvarande bestämmelserna ger byggnadsnämnden rätt att besiktiga byggprojekt.

Enligt PBL-kommitténs analys utövar byggnadsnämnderna alltför lite tillsyn och den tillsyn som utövas ofta håller en låg nivå. Enligt kommittén förklaras den bristande tillsynen normalt med att kommunerna har otillräckliga resurser och inte kan ta ut behövliga tillsynsavgifter. Enligt kommittén leder den bristfälliga kontrollen till att hela systemet förlorar i trovärdighet.

Även Byggprocessutredningen har påtalat att förtroendet och respekten för kommunernas ”inseende över byggnadsverksamheten” i dag närmast är obefintligt. I en del kommuner görs inga tillsynsbesök över huvudtaget på byggarbetsplatserna. Att även byggherrens kontrollant enligt entreprenadavtalet inte heller särskilt ofta är på arbetsplatserna – i den mån en kontrollant över huvud taget har utsetts – förstärker intrycket av att kontroller är mindre viktiga. Enligt utredningen bör en utökad funktion för de kontrollansvariga innebära en minskad risk för sådana fall av uppseendeväckande byggfel som numera inträffar alltför ofta.

Det är dock viktigt att samhället inte helt förlitar sig på de nu nämnda aktörerna. Det behövs någon form av kommunal tillsyn över att reglerna i plan- och bygglagen följs. En kontrollplan förutsätter att man i förväg försöker föreställa sig vilka misslyckanden som kan tänkas uppkomma under byggtiden. Det är alltså fråga om en slags riskbedömning. Även risken för allvarliga fel förbises emellertid lätt när man utformar kontrollplanen. Därför kan en aldrig så bra kontrollplan inte helt ersätta ett faktiskt besök på bygget med öppna sinnen. Om kommunens handläggare t.ex. ser att ett hus bygge dryper av fukt som inte borde vara, kan det finnas anledning att initiera nya kontrollinsatser och att ifrågasätta aktörerna.

Byggprocessutredningen har föreslagit att byggnadsnämnden alltid ska göra minst ett tillsynsbesök på arbetsplatsen. Remissinstanserna har i stort varit positiva till förslaget.

Mot bakgrund av Byggprocessutredningens analys och remissinstansernas synpunkter bör det i lagen krävas att byggnadsnämnden minst en gång under arbetets gång besöker den plats där åtgärderna genomförs, men att detta besök endast behöver göras om vissa förutsättningar är uppfyllda. För det första ska startbeskedet ha föregåtts av ett tekniskt samråd. För det andra ska nämnden inte anse att besöket är obehövligt. Trots detta bör ett arbetsplatsbesök alltid göras om startbeskedet avser ett stort eller komplicerat byggprojekt eller om byggnadsnämnden och byggher-

ren vid det tekniska samrådet har kommit överens om att ett arbetsplatsbesök ska göras.

Detta kommer att kräva att vissa kommuner behöver förstärka sina resurser. Eftersom byggnadsnämndens arbete med dessa frågor finansieras med avgifter, bör detta inte vara något större ekonomiskt problem. I det föreslagna nya kontroll- och tillsynssystemet kan detta vara den enskilda åtgärd som på sikt kommer att ha störst betydelse för systemets trovärdighet och effekt.

Byggnadsnämndernas tillsynsbesök kommer närmast att få karaktären av en revision. Nämndens handläggare bör se efter att kontrollplanen och bygglovet följs, att den kontrollansvarige är närvarande i föreskriven utsträckning, att inget uppenbart strider mot byggreglerna osv.

Det är föras protokoll över tillsynsbesöket. Protokollet bör skickas till byggherren och den kontrollansvarige. Om byggnadsnämnden vid besöket upptäcker allvarliga avvikelser från föreskrifterna eller bygglovet, förväntas byggnadsnämnden kalla till ett avgiftsfinansierat samråd och diskutera nödvändiga åtgärder, bl.a. kan kontrollplanen i detta läge behöva revideras.

Tillsynsbesöket på byggarbetsplatsen kan inte jämföras med de besiktningar som byggnadsnämnden gjorde enligt tidigare lagstiftning. En återgång till forna tiders myndighetsbesiktningar stämmer inte överens med en modern plan- och bygglag. Tyngdpunkten för kontrollen bör fortfarande ligga på byggherrens egenkontroll, kompletterad med en sakkunnigkontroll. (Jfr avsnitt 18 avseende avgifter för tillsynsbesöken. Fler förslag avseende tillsyn finns i avsnitt 17.)

16.8 Kompletterande villkor

Regeringens förslag: Byggnadsnämnden får besluta om kompletterande villkor för bygg- eller rivningsåtgärderna eller för kontrollen, om sådana villkor behövs för att uppfylla kraven enligt lagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, och behovet av villkoren inte kunde förutses när startbeskedet gavs.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Inga remissynpunkter finns.

Skälen för regeringens förslag: Enligt nuvarande bestämmelser har byggnadsnämnden möjlighet att i samband med vissa ingripanden besluta om ändringar i kontrollplanen.

I vissa situationer kan byggnadsnämnden även behöva göra ändringar i ett givet startbesked i vilket kontrollplanen ingår. Därför bör nämnden kunna besluta om kompletterande villkor för bygg- eller rivningsåtgärderna eller för kontrollen, om sådana villkor behövs för att uppfylla kraven enligt lagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, och behovet av villkoren inte kunde förutses när startbeskedet gavs.

Regeringens förslag: I samband med att byggåtgärder som har omfattats av ett tekniskt samråd avslutas ska byggnadsnämnden kalla till ett sammanträde för slutsamråd, om det inte är uppenbart obehövligt. En sådan kallelse ska vara skriftlig och sändas till byggherren, den eller dem som är kontrollansvariga och dem i övrigt som enligt nämndens bedömning bör ges tillfälle att delta.

Sammanträdet ska normalt hållas på den plats där byggåtgärderna har genomförts. Vid sammanträdet ska man gå igenom hur kontrollplanen, andra villkor i startbeskedet och kompletterande villkor har följts, avvikelser från de krav som gäller för åtgärderna, den kontrollansvariges utlåtande, den kontrollansvariges och byggnadsnämndens dokumentation över besök på byggarbetsplatsen och annan dokumentation över arbetets utförande, behov av ytterligare kontroller eller andra åtgärder, och förutsättningarna för ett slutbesked.

Byggnadsnämnden ska föra protokoll över sammanträdet.

PBL-kommitténs förslag om avslutande samråd överensstämmer med regeringens förslag.

Byggprocessutredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Flera remissinstanser bl.a. *Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer* har uttalat sig positivt om att ett avslutande byggsamråd hålls för att klarlägga förutsättningarna för ett slutbevis.

I svar på lagtextpromemorians förslag har *Sveriges Kommuner och Landsting* anfört att benämningen ”byggarbetsplatsbesök” bör ändras till ”arbetsplatsbesök”, att ”slutbesiktning” leder tanken till entreprenadbesiktning, som inte regleras i plan- och bygglagen, samt att om det vid slutsammanträdet finns skäl att väcka frågan om ytterligare kontroller bör formuleringen anknyta till bestämmelsen om kompletterande villkor.

Arbetsmiljöverket har anfört följande. Enligt verkets föreskrifter om byggnads- och anläggningsverksamhet ska den som låter utföra sådana arbeten se till att det upprättas en dokumentation som beskriver byggnadens eller anläggningens konstruktion och de byggprodukter som använts i den omfattning som är av betydelse för säkerhet och hälsa vid framtida arbete eller drift, underhåll, reparationer, ändring och rivning. Denna dokumentation ska vara färdig då byggnadsarbetena avslutas. Delvis kan detta utgöras av relationshandlingar och drift- och skötselinstruktioner enligt Boverkets allmänna råd. Byggnadsnämnden bör kontrollera att sökanden har upprättat handlingar enligt de nämnda föreskrifterna innan slutbesked ges.

Fortifikationsverket har anfört att bestämmelserna om slutsamråd riskerar att onödigtvis fördyra byggprocessen, om de inte tillämpas smidigt, att det t.ex. kan vara onödigt att hålla samrådet på byggarbetsplatsen samt att när slutsamrådet hålls bör också förhållandet mellan byggherre och entreprenör redan vara utrett genom slutbesiktning.

Boverket ser det som positivt att en regel införs som möjliggör samråd innan byggnadsåtgärderna avslutas och har anfört att det ger möjlighet

till en ordentlig avstämning. Enligt verkets mening bör regeln utformas så att den ger möjlighet att ta hänsyn till vilken typ av projekt det rör sig om. Kravet på besök på byggarbetsplatsen måste, enligt verket, kunna bedömas utifrån projektets omfattning och omständigheterna i övrigt. Besök på byggarbetsplatsen bör enligt verket ske när kommunen eller någon annan part begär det.

Skälen för regeringens förslag: En bakgrundsbeskrivning av gällande bestämmelser om samråd finns i avsnitt 16.4 om tekniskt samråd.

Både PBL-kommittén och Byggprocessutredningen har föreslagit att ett avslutande samråd bör hållas innan slutbevis eller slutbesked utfärdas. Regeringen delar denna bedömning. Även det avslutande samrådet bör få karaktären av en revision. En av de viktigaste punkterna blir att avgöra hur kontrollplanen har uppfyllts och om det finns avvikelser från bygglövet eller från tekniska föreskrifter. Utöver kontrollplanens uppfyllande bör byggnadsnämnden vid slutsamrådet kontrollera att andra villkor i startbeskedet och kompletterande villkor har följts, eventuella avvikelser från de krav som gäller för åtgärderna, den kontrollansvariges utlåtande, den kontrollansvariges och byggnadsnämndens dokumentation över besök på byggarbetsplatsen och annan dokumentation över arbetets utförande, behov av slutbesiktning eller andra åtgärder, och slutligen förutsättningarna för ett slutbesked. Behov av slutsamråd måste bedömas av byggnadsnämnden i det enskilda fallet. Om det anses obehövt behöver nämnden inte kalla till slutsamråd. Precis som vid det inledande tekniska samrådet bör byggnadsnämnden föra protokoll över slutsamrådet.

16.10 Byggnadsnämndens slutbesked

Regeringens förslag: Nuvarande slutbevis kallas slutbesked. Byggnadsnämnden ska med ett slutbesked godkänna att en eller flera bygg- eller rivningsåtgärder ska anses slutförda och, i fråga om byggåtgärder, att byggnadsverket får tas i bruk, om byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda, och nämnden inte har funnit skäl att ingripa enligt sanktionsbestämmelserna. Trots detta får ett slutbesked ges om bristerna i uppfyllandet är försumbara.

Nämnden ska i slutbeskedet göra de anmärkningar som behövs med anledning av bristerna. Om ett slutbesked inte kan ges på grund av att en brist som inte är försumbar behöver avhjälpas eller på grund av att en kontroll behöver göras i ett senare skede, får nämnden ge ett slutbesked som är beroende av att bristen avhjälpas eller att kontrollen görs (interimistiskt slutbesked). Om det behövs, ska nämnden i ett sådant besked ange vad som gäller i fråga om möjligheterna att ta ett byggnadsverk i bruk. När bristen är avhjälpd eller kontrollen är gjord ska nämnden slutligt pröva frågan om slutbesked.

Nämnden ska skyndsamt pröva frågan om slutbesked när den har fått in eller skaffat sig det underlag som behövs för prövningen. Om nämnden finner att det finns skäl för ett ingripande, ska nämnden också pröva den frågan skyndsamt.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Byggprocessutredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: *Boverket, Räddningsverket, Länsstyrelsen i Blekinge län, Arboga, Gislaveds, Gullspångs, Haninge och Töreboda kommuner, Sveriges Stadsarkitektförening, Kvalitetsansvarigas Riksförening, Villaägarnas riksförbund* och *Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer* har ställt sig positiva till PBL-kommitténs förslag.

Villaägarnas riksförbund har anfört följande. Förslaget om slutbevisets nya stärkta roll är generellt bra dock med undantag för den inskränkta rätten att bruka småhuset om slutbevis inte har getts. Oftast är det inte byggherren eller småhusägaren som råder över att kraven i kontrollplanen inte är genomförda. Det kan bero på många olika omständigheter att så inte har skett. Förbundets erfarenhet är att de entreprenörer som anlitas av byggherren inte alltid tar sitt ansvar vilket leder till att kommunen inte kan utfärda slutbevis. Är det stora byggherrar finns oftast olika typer av sanktioner inskrivna i entreprenadkontrakten för att förhindra förseningar samt reglera uppkomna kostnader vid förseningar. När det gäller byggherrar för småhus är det mycket sällan som det till exempel finns med en vitesklausul i entreprenadkontraktet. Detta gör att en svag byggherre inte har samma möjligheter att agera i samband med förseningar. Denne kan ha sålt eller avvecklat sitt tidigare boende och beräknat inflyttning vid en viss tidpunkt. Håller inte tidpunkten för inflyttning och beställaren inte kan ta sitt hus i anspråk på grund av att entreprenören inte tillställer nödvändiga dokument för utfärdande av slutbevis har beställaren sällan eller aldrig några andra möjligheter att hitta ett möjligt boende. Dessutom vågar sällan en svag byggherre ta på sig kostnader trots att sådana kostnader är ersättningsgilla vid en tvist. Förseningen kan bero både på entreprenörens brister i handlingar och eventuella konkurser och liknande. Kommitténs förslag att ge kvalitetsansvarig en starkare ställning kan till viss del lösa problemet, men utan sanktioner mot trilskande eller eventuellt konkursade entreprenörer blir detta en tandlös paperstiger.

Boverket har anfört att det är mycket positivt att tillsynsinsatserna inriktas mer på det tidiga och sena skedet i byggprocessen samt att slutskedet stramas upp samt att förslaget att en byggnad inte får tas i bruk innan slutbevis har meddelats utgör den enskilt viktigaste åtgärden för att minska tillämpningsproblemen i kontroll- och tillsynsprocessen.

Räddningsverket är positivt till införandet av krav på slutbevis innan byggnaden tas i bruk och har anfört följande. Detta innebär att frågor som rör brandsäkerhet kan hanteras på ett bättre sätt. Brister i byggnaders brandskydd uppmärksammas när byggnader tagits i bruk till viss del. Tillsyn kan inte bedrivas innan byggnaden är färdigställd. Denna övergång blir tydligare med ett slutbevis. Tillsynsansvaret över eldstäder enligt lagen om skydd mot olyckor ligger på kommunen. Då faller det sig naturligt att kommunen via byggprocessen ser till att eldstäderna registreras som underlag för kommunens tillsyn efter utfärdandet av slutbevis. Annars finns risk att en viktig grund för kommunens tillsyn inte byggs upp.

Linköpings kommun har anfört att slutbevis bör kunna lämnas direkt i de fall tillsynsbehovet är litet. *Fastighetsägarna Sverige* har anfört att förslaget om slutbevisets nya roll i princip är bra men att förutsättningen för att det ska fungera är att kommunerna har tillräckliga resurser för att snabbt kunna utfärda slutbevis samt att förslaget inte tar hänsyn till att man vid många större projekt tillämpar etappvis inflyttning i takt med färdigställandet. *Byggherreforum* har ställt sig i princip positivt till förslaget men anser att man måste hitta andra vägar för att förbättra byggkvaliteten, t.ex. höga viten. *Borås kommun* har anfört att det blir svårt att följa kraven på att få ta i anspråk en byggnad innan slutbevis har getts i de fall då hyresgäster vistas i byggprojektet under hela byggtiden. Liknande synpunkter har anförts av *Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC*.

Några remissinstanser är negativa till förslaget om slutbevis. Hit hör *HSB riksförbund, Riksbyggen* och *Sveriges Byggindustrier*. HSB och Riksbyggen har avstyrkt formen för slutbevis med hänvisning till att det kommer att drabba tredje man samt anfört att den hyresgäst som tvingas vänta med inflyttning i en färdig lägenhet till dess att alla lägenheter är färdiga kan drabbas ekonomiskt och att fastighetsägaren på motsvarande sätt förlorar hyresintäkter under perioder som kan vara många månader.

Många remissinstanser är positiva till Byggprocessutredningens förslag om slutbesked och förfarandet kring detta. *Föreningen Sveriges byggnadsinspektörer* och *Falkenbergs kommun* har anfört att slutsamrådet bör vara en informell genomgång utan protokoll och att det bör räcka med att i byggnadsnämndens slutbesked notera kommentarer. *Boverket* har anfört att PBL-kommittén föreslog att byggnader inte skulle få tas i bruk innan byggnaden var färdig och slutbevis utfärdats och att det, enligt verket, åtminstone i nybyggnadsfallet är rimligt att upprätthålla ett sådant krav. De tekniska egenskapskraven har stor betydelse för hälsa och säkerhet och det bör, enligt verket, inte vara tillåtet att flytta in i ett hus som inte uppfyller samhällets minimikrav. *Räddningsverket* har anfört att slutbeskedet bör delges räddningstjänsten när det gäller omfattande projekt dvs. sådana som kräver kontrollansvarig, så att räddningstjänsten får information om att byggnadsverket är färdigt och kan utföra tillsyn enligt lagen om skydd mot olyckor. *Statens Energimyndighet* har anfört att ett provisoriskt slutbesked bör utfärdas tills energianvändningen har verifierats. *Strömstads kommun* har anfört att slutsamrådet och slutbeskedet bör förtydligas och undrar vem som ska kalla till samrådet. *Handikappförbundens samarbetsorgan* har anfört att till det samråd som föregår slutbeskedet bör handikapporganisationerna kallas. *Myndigheten för handikappolitisk samordning* har anfört att vid slutsamrådet måste brister i tillgänglighet tas upp och byggherren åläggas att åtgärda bristerna innan slutbesked kan ges.

Statistiska centralbyrån har anfört följande. Ett stort problem för kommunerna i dag är att man inte alltid har kännedom om att ett byggnadsprojekt är färdigställt. Många ärenden blir liggande oavslutade i väntan på slutbevis. För Statistiska centralbyråns bostadsbyggnadsstatistik innebär detta en eftersläpning i rapporteringen av färdigställandet. Denna eftersläpning gör att statistiken har blivit osäkrare och att användbarheten minskar genom den försämrade aktualiteten. För kommunerna innebär det även extra administrativa kostnader. Statistiska centralbyrån är tveksam till om utredningens förslag om slutsamråd och slutbesked räcker för

att lösa problemet med sent rapporterat färdigställande till kommunerna. Detta problem gäller främst bostadshusen. En möjlighet att förbättra situationen vore till exempel att ge den föreslagne arbetsansvarige skyldighet att till Byggnadsnämnden rapportera när ett bostadshus är så klart att inflyttning har skett.

Huddinge kommun har pekat på en situation som i bland ställer till problem för att slutföra ärenden med bygganmälan. Detta gäller då fastigheten säljs utan att slutbevis har hunnit utfärdas. Den nya ägaren har sällan samma intresse att slutföra bygganmälan för att få ett slutbevis. Det kan innebära svårigheter att få fram de handlingar som behövs.

Kungl. Tekniska Högskolan har anfört att en möjlighet kan vara att byggnadsnämnden i ett beslut om byggstartbesked får ange att byggnaden inte får tas i bruk innan slutbesked har utfärdats och att men med en sådan lösning öppnar möjlighet att i särskilt svåra eller osäkra byggprojekt hindra att byggnaden eller anläggningen tas i bruk.

Till de tveksamma remissinstanserna hör *Linköpings kommun*, som har anfört att det är mindre lämpligt med möjligheten till ett provisoriskt slutbesked, eftersom det medför en otydlig situation om vad som gäller när bygget är avslutat. *Malmö kommun* har undrat vilken status slutbeskedet får och erinrar om att enligt PBL-kommitténs förslag skulle det råda användningsförbud till slutbevis har getts. *GAR-BO Försäkring AB* ser inte nyttan med ett slutsamråd och har anfört att om det endast är byggnadsnämnden som har intresse av slutbeviset, så vore det mer kostnadseffektivt att lägga in en bevakning sex månader innan projektet ska vara avslutat.

I svar på lagtextpromemorians förslag hoppas *Trä- och möbelindustriförbundet* att bestämmelserna om slutbesked kommer att leda till att slutbesked blir rutin även när det gäller småhus. *Fortifikationsverket* har anfört att en skyndsam prövning kräver en ordentlig förstärkning av kommunernas resurser. *Sveriges Kommuner och Landsting* har konstaterat att bestämmelsen sannolikt i många fall inte kommer att efterlevas. *Byggherrarna Sverige AB* har anfört att texten bör utformas så att det blir tydligt att ett etappvis ibruktagande är möjligt. *Stockholms kommun* har anfört att det är oklart vilka krav som avses och att byggherren kan få svårt att visa att alla krav enligt plan- och bygglagen är uppfyllda.

Skälen för regeringens förslag: När byggherren har uppfyllt sina åtaganden enligt kontrollplanen och byggnadsnämnden inte har funnit skäl att ingripa ska nämnden enligt gällande bestämmelser utfärda ett bevis om detta. Om det brister i förutsättningarna för att utfärda ett sådant slutbevis, ska nämnden ta ställning till i vilken omfattning byggnaden ska få användas innan bristerna avhjälpes.

I Plan- och byggtredningens betänkande "Anpassad kontroll av byggandet" (SOU 1993:94 s. 251) föreslogs att byggnadsnämnden efter att byggnaden har färdigställts, av hänsyn till byggherren och dennes kreditgivare skulle utfärda ett slutgodkännande. Detta skulle dock inte innebära att byggnadsnämnden iklädde sig något ansvar för att byggnaden uppfyller föreskrivna krav, utan enbart innebära att den kunde få tas i bruk.

I propositionen "Ändring i plan- och bygglagen m.m.", anfördes att det inte är fråga om något godkännande av byggnaden, som kan liknas vid det nuvarande bygglovet. Ordet slutgodkännande borde därför bytas mot slutbevis, och ett sådant bevis utfärdas så snart alla de bestyrkanden som

anges i kontrollplanen kommit in till nämnden och befunnits vara i sin ordning. Det framhölls att slutbeviset inte är någon garanti för att byggnaden uppfyller föreskrivna krav utan enbart är ett kvitto på att byggherren har fullgjort sina skyldigheter enligt kontrollplanen. Enligt tidigare bestämmelser skulle byggnadsnämnden utföra slutbesiktning om det inte var uppenbart onödigt, men nu underströks att byggnadsnämnden inte skulle utföra någon efterhandskontroll av den färdig byggnaden (prop. 1993/94:178 s. 62).

Enligt PBL-kommitténs analys har slutbeviset inte fått någon stor betydelse för vare sig byggherren eller dennes kreditgivare. Eftersom tilltron till både byggkontrollen och kontrollplanen är låg, blir också tilltron till slutbeviset lågt. Dokumentet är visserligen ett bevis på att byggnadsnämnden inte har funnit anledning att ingripa eller motsätta sig att byggnaden tas i bruk, men det säger ingenting om byggnadens kvalitet i allmänhet eller i vad mån den uppfyller föreskrivna krav, vilket ju heller inte var avsikten. Därmed blir intresset för slutbeviset svagt från både byggherrars, bankers och försäkringsbolags sida. Hela kontrollsystemet, från egenkontrollen till kontrollplanen och slutbeviset underkänns också i praktiken av länsstyrelsernas bidragsheter, som vid sina egna prövningar kan finna betydande brister i fråga om tillgänglighet och andra väsentliga egenskapskrav.

Eftersom slutbeviset inte tillmäts någon större betydelse finns heller inte tillräckliga drivkrafter att fullfölja kontrollplanerna och ge in dem så att ärendena kan avslutas av byggnadsnämnderna. Enligt PBL-kommittén har man från byggnadsinspektörers sida begärt att slutbevis åter ska få utfärdas med anmärkningar så att ärendena kan avslutas, såvida det inte konstaterats att det föreligger allvarliga brister i det byggda. Enligt kommittén har man från olika intresseorganisationers sida anfört att krav på slutbesiktning av byggnadsnämnden borde återinföras, eftersom det skulle öka slutbevisets värde. Slutbeviset borde enligt många mening även vara en förutsättning för att byggnaden eller byggobjektet ska få tas i bruk eller överlåtas till ny ägare.

Från byggherrars sida har kritik riktats dels mot att länsstyrelserna gör egna bedömningar i ärenden som redan har prövats enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen, dels att det förekommer att byggnadsnämnderna på oklara grunder förhalar utfärdandet av slutbevis för den byggherre som faktiskt önskar få det, utan att denne har någon formell möjlighet att få saken prövad. Varken ett meddelat eller ett vägrat slutbevis kan i dag överklagas av någon.

Byggprocessutredningen har föreslagit att slutbeviset i stället ska kallas slutbesked. Detta för att få bättre överensstämmelse med startbeskedet. Regeringen delar utredningens bedömning om ny benämning. "Slutbesked" stämmer också bättre med förhandsbeskedet och villkorsbeskedet. Det som i dag kallas slutbevis bör alltså i den nya lagen kallas slutbesked.

Med ett slutbesked bör byggnadsnämnden godkänna dels att en eller flera bygg- eller rivningsåtgärder ska anses slutförda, dels att byggnadsverket tas i bruk. För att få ett slutbesked bör två förutsättningar vara uppfyllda.

För det första bör byggherren ha visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om komplett-

erande villkor är uppfyllda. Detta görs bäst genom det utlåtande av den kontrollansvarige som ska skickas till byggherren och nämnden. Detta innebär att ansvaret för att uppfylla och bestyrka föreskrivna krav ligger kvar på byggherren. Det innebär också att bästa möjliga beslutsunderlag tas fram av den som bör ha de bästa förutsättningarna att uttala sig om hur kontrollerna har utfallit och hur föreskrifterna har följts. På så sätt ska byggnadsnämndens beslut inte fördröjas. Det förutsätts att en certifierad kontrollansvarig, likaväl som en särskild sakkunnig, förmår göra en självständig och fackmannamässig bedömning. Det innebär också att den kontrollansvariges utlåtande förväntas innehålla anmärkningar om det är befogat.

Byggnadsnämnden gör sedan, som ett andra steg, en bedömning av den kontrollansvariges utlåtande. Denna bedömning bör i fråga om ansvarstagande inte skilja sig från den bedömning som nämnden normalt gör av inkomna kontrollintyg. Utgångspunkten är att den kontrollansvariges bedömningar ska godtas, om inte nämnden finner särskilda skäl att ifrågasätta dem. Avsikten är inte att utlåtandet då ska återremitteras – med risk för att ärendet därigenom förhalas – eller att nämnden ska utföra egna kontroller.

Den andra förutsättningen är att nämnden inte ska ha funnit skäl att ingripa enligt sanktionsbestämmelserna.

Även vid försumbara brister bör slutbesked dock kunna ges. I ett sådant slutbesked bör nämnden dock göra de anmärkningar som behövs med anledning av bristerna.

Om en brist inte är försumbar, men som endast kan avhjälpas av en kontroll i ett senare skede av processen bör byggnadsnämnden, liksom i dag, kunna ge ett interimistiskt slutbesked som är beroende av att bristen avhjälpas eller att kontrollen görs. I ett sådant besked bör nämnden ange vad som gäller i fråga om möjligheten att ta byggnadsverket i bruk. När bristen är avhjälpt eller kontrollen är gjord bör nämnden slutligt pröva frågan om slutbesked.

Byggnadsnämnden bör i princip ha tre beslutsalternativ. Det första är att ge ett slutbesked med eller utan anmärkningar. Det andra är att besluta om ett ingripande genom ett föreläggande om en åtgärd. Det tredje är att begära en oberoende kontroll av en sakkunnig. Det sistnämnda kan inträffa om den kontrollansvariges underlag skulle ha sådana brister att byggherren måste åläggas – vid behov föreläggas – att anlita en särskilt sakkunnig för att göra en utredning och lämna ett utlåtande

Byggnadsnämnden bör pröva en begäran om slutbesked skyndsamt. Redan av startbeskedet bör framgå vilka handlingar som byggherren ska lämna in till nämnden inför beslut om slutbesked. Byggherren bör ge in sin begäran om slutbesked till byggnadsnämnden i god tid innan bygget har färdigställs, så att nämnden har möjlighet att kalla till slutsamråd för att gå igenom förutsättningarna och klara ut eventuella hinder för att slutbesked ska kunna meddelas.

Slutbeskedet bör innebära en rätt att ta byggnadsverket eller den berörda byggnadsverksdelen i bruk. Till dess att slutbesked har getts bör ett användningsförbud gälla.

Till skillnad mot i dag bör byggnadsnämnden således inte alltid behöva fatta ett särskilt beslut om användningsförbud. Nämnden tar ställning i frågan genom att i förekommande fall inte meddela slutbesked eller inte-

rimistiskt slutbesked. Eftersom ett vägrat slutbesked kan få långtgående konsekvenser för de berörda genom att användningsförbudet är det dock av vikt att kommunen inför ett beslut om vägrat slutbesked gör en bedömning av om ett användningsförbud är en proportionerlig åtgärd. Vid bedömningen bör kommunen göra en avvägning mellan konsekvenserna för den enskilde av ett förbud och det allmänintresse som finns av att åtgärden från säkerhets-, miljö- och hälsosynpunkt uppfyller föreskrivna krav.

Det har övervägts att slutbevis ska vara ett villkor även för att byggnaden ska få överlåtas. Det förekommer att byggherrar undandrar sig ansvaret genom att överlåta objektet på exempelvis en bostadsrättsförening, som inte alltid förstår att förvissa sig om att bygglov eller kontrollplan finns och har följts. Det finns dock juridiska och principiella hinder mot att hindra en försäljning av privat egendom.

Det har även övervägts att återinföra obligatorisk slutbesiktning som en förutsättning för slutbesked. Det bör dock räcka att behovet av en slutbesiktning bedöms och formerna för detta bestäms vid slutsamrådet. Byggnadsnämnden har rätt att utföra de tillsynsåtgärder som bedöms nödvändiga, men slutbesiktning bör i första hand utföras genom byggherrens försorg, gärna av en särskilt sakkunnig.

Den sökande bör kunna överklaga ett vägrat slutbesked (jfr avsnitt 20.1 om vilka beslut som kan överklagas).

17 Tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder

17.1 Allmänt om tillsynen

Regeringens förslag: Tillsynen över att plan- och bygglagen och EU-förordningar i frågor inom lagens tillämpningsområde samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller en sådan EU-förordning följs ska kontrolleras i enlighet med vad som sägs i tillsynskapitlet i lagen samt i enlighet med de föreskrifter som regeringen har meddelat om detta.

Tillsynen ska utövas av regeringen, länsstyrelsen och den eller de statliga myndigheter i övrigt som regeringen bestämmer och av byggnadsnämnden (tillsynsmyndigheterna).

Tillsynsmyndigheterna ska samarbeta med varandra samt med sådana statliga och kommunala organ som fullgör uppgifter av betydelse för tillsynsverksamheten.

En kommun får träffa avtal med en annan kommun om att tillsynsuppgifter som byggnadsnämnden har enligt tillsynskapitlet ska skötas helt eller delvis av byggnadsnämnden i den andra kommunen. Kommunen får dock inte överlåta befogenheten att meddela beslut i tillsynsärenden.

Boverkets förslag överensstämmer endast delvis med regeringens. Boverket föreslog att Boverkets respektive länsstyrelsens samlade ansvar för tillämpningen av plan- och bygglagen ska tydliggöras och uppgifterna preciseras genom lagändringar. Vidare föreslås att länsstyrelsen ska ha

tillsyn över kommunens byggtillsyn med möjlighet att ingripa med sanktioner.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: En majoritet av instanserna tillstyrker Boverkets förslag att tydliggöra länsstyrelsens och Boverkets generella ansvar och uppgifter. Det fåtal instanser som avstyrker menar att nuvarande regelverk ger ett tillräckligt stöd och att det är överflödigt att detaljstyra de statliga myndigheternas ansvar. *Växjö tingsrätt* anser att en användning av begreppet "tillsynsvägledning" skulle ansluta till den struktur och terminologi som finns i miljöbalken. Enligt *Sveriges geologiska undersökningar* bör lagen endast reglera att staten under vissa förutsättningar kan ingripa och inskränka kommunens rätt att planlägga och att länsstyrelsens och Boverkets ansvar i stället bör läggas fast i förordning. *Länsstyrelserna i Stockholms län* anser att uppgiften att samordna statens intressen bör gälla generellt över hela plan- och bygglagens tillämpningsområde och inte enbart för planärenden. *Länsstyrelsen i Östergötlands län* ifrågasätter om kunskapsförmedling angående planläggning enbart ska riktas till kommuner, medan kunskapsförmedling som gäller byggande ska riktas till alla som berörs. *Länsstyrelsen i Södermanlands län* anser att begreppet statliga intressen behöver förtydligas. För att få tillräcklig effekt behövs enligt *Statens räddningsverk* även regler om en central tillsynsmyndighet som driver på tillsynsfrågorna och vägleder länsstyrelserna.

De flesta remissinstanser ställer sig i huvudsak positiva till lagtextpromemorians förslag. Några instanser, däribland *Boverket*, *Stockholms kommun* och *Sveriges Kommuner och Landsting*, anser att kapitlet har blivit svåröverskådligt eftersom det handlar om olika typer av kontroll och ingripanden. Det gäller framför allt marknadskontroll av byggprodukter som borde samlas i ett eget kapitel liksom byggnadsnämndens tillsyn som borde regleras åtskilt från statens möjligheter att ingripa och utöva tillsyn över kommunerna. Boverket anser att ett borttagande av Boverkets uppsiktsansvar i lagtexten kräver att såväl uppsikts- som tillsynsbegreppet preciseras så att inte otydlighet kring ansvar och roller uppstår. Det framhålls att det pågår ett arbete för att utveckla innehållet i uppsiktsverksamheten och att begreppet uppsikt används i den s.k. hushållningsförordningen med hänvisning från miljöbalkens tillsynsförordning. *Länsstyrelsen i Stockholms län* anser att det är av stor vikt att kommunens, länsstyrelsens och de övriga statliga myndigheternas olika tillsynsroller klargörs. *Växjö tingsrätt* saknar bestämmelser om preskription för möjligheten att besluta om förbud eller föreläggande. En majoritet av remissinstanserna är positiva till de förändringar av tillsyns- och sanktionsavgiftsbestämmelserna som föreslås i promemorian. *Växjö tingsrätt* tycker att ansatsen att efterlikna systemet i miljöbalken är bra, men menar att de bemyndiganden som regeringen har fått i 16 kap. är för snäva för att lösa nuvarande problem i plan- och bygglagen. Boverket framför att uttrycket "EG-förordningar i frågor inom lagens tillämpningsområde" är ett för vagt uttryck i stället borde en hänvisning göras till den EG-förordning som avses. Vidare ifrågasätter Boverket om det är förenligt med kommunallagen att träffa avtal med en annan kommun om tillsynsuppgifter. När det gäller tillsyn av byggprodukter föreslår verket att uttrycket marknadskontroll används i stället för tillsyn i enlighet med

Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 765/2008 av den 9 juli 2008 om krav för ackreditering och marknadskontroll i samband med saluföring av produkter och upphävande av förordning (EEG) nr 339/93 och 1 § förordningen (2005:893) om marknadskontroll av varor. *Lantmäteriet* framför att det vore bra om även skyltar och ljusanordningar omfattas av bestämmelserna om ingripanden. *Göteborgs kommun* anför att nuvarande bestämmelse om ingripande enligt 10 kap. 1 § omfattar fler åtgärder än den föreslagna. *Byggherrarna i Sverige AB* menar att den nuvarande kommunala tillsynen över byggandet kan ifrågasättas och föreslår att förutsättningarna för en statlig byggnadstillsyn utreds.

Skälen för regeringens förslag

Allmänt

Såsom har redovisats i avsnitt 16.1 föreslår regeringen att byggherrens huvudansvar för att bygg-, rivnings- och markåtgärder utförs i enlighet med de lagkrav som gäller för åtgärden ska ligga fast. Vidare gör regeringen bedömningen att tillsynen över om kraven i plan- och bygglagen följs även framöver i första hand bör vara ett kommunalt ansvar. Samtidigt anser regeringen att tillsynen behöver stärkas och uppgifts- och ansvarsfördelningen förtydligas. Bestämmelserna om roller och ansvar i olika delar av byggprocessen mellan byggherrar, kontrollansvariga, byggnadsnämnden, liksom att ansvaret för tillsyn av efterlevnaden av bestämmelserna mellan byggnadsnämnden, länsstyrelsen och andra myndigheter behöver tydliggöras. I enlighet med regeringens förslag i avsnitt 6.1 bör inledningsvis en strukturell förändring av kontroll- och tillsynsbestämmelsernas placering i lagen genomföras. Bestämmelserna om byggherrens skyldigheter och byggnadsnämndens kontroll i samband med prövning av en ansökan om lov eller anmälan bör samlas i det nya 9 kap. I nya 10 kap. bör samlas bestämmelserna om byggherrens skyldigheter och nämndens kontroll av de handlingar som ligger till grund för den prövning som följer efter bygglovprövningen och fram till slutbeskedet samlas. I samband härmed bör även regleras det tillsynsbesök som nämnden normalt ska göra minst en gång på byggarbetsplatsen innan slutbesked kan ges. Slutligen föreslås samtliga övriga tillsynsbestämmelser placeras i nya 11 kap. Detta kapitel blir därför det huvudsakliga tillsynskapitlet. För att stärka och tydliggöra tillsynsansvaret föreslås kapitlet inledas med generella bestämmelser som dels ska tydliggöra tillämpningsområdet för tillsynen, dels ska tydliggöra vilka myndigheter som är tillsynsmyndigheter. Vid utformningen av dessa generella bestämmelser har 26 kap. miljöbalken varit en förebild. Bestämmelserna om den närmare uppdelningen av olika tillsynsuppgifter mellan tillsynsmyndigheterna bör regleras på förordningsnivå på liknande sätt som görs i tillsynsförordningen till miljöbalken. Att regleringsnivån i plan- och bygglagen och miljöbalken överensstämmer underlättar samordningen av planläggning och prövning enligt plan- och bygglagen och miljöbalken.

Att tillämpningsområdet för tillsynen föreslås omfatta även EU-förordningar i frågor inom lagens tillämpningsområde har en remissinstans framfört som ett oprecist uttryck. Regeringen ser inget tillämpningsproblem med detta uttryck särskilt som det på förordningsnivå

kommer att framgå vilka myndigheter som har tillsynsansvar för olika EU-förordningar eller för olika uppgifter inom ramen för samma EU-förordning. Även i miljöbalken används detta generella begrepp. Att inte ange den eller de aktuella EU-förordningarna vid namn i lagen har den lagtekniska fördelen att lagen inte behöver ändras varje gång det beslutas en ny EU-förordning alternativt en befintlig EU-förordningen ändrar namn.

Enligt regeringens bedömning bör det av lagen framgå att tillsynsmyndigheterna ska ha en skyldighet att samarbeta med varandra. Vidare bör det framgå att en myndighet ska ha rätt att träffa avtal med en annan kommun om att tillsynsuppgifter som byggnadsnämnden har enligt plan- och bygglagen helt eller delvis ska skötas av byggnadsnämnden i den andra kommunen. Däremot får kommunen inte överlåta befogenheten att meddela beslut i tillsynsärenden. En motsvarande bestämmelse finns i 26 kap. 7 § miljöbalken.

Slutligen bör det av lagen framgå att det som sägs om byggnadsverk i tillsynskapitlet även bör tillämpas i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Byggnadsnämndens tillsynsansvar

Byggnadsnämnden har i dag ett renodlat tillsynsansvar, men vad det innebär och hur det ska förenas med att byggherren har det fulla ansvaret för resultatet, förklarades inte närmare inför reformen 1995. Klart är att byggherren har och även fortsättningsvis ska ha ansvar för att utföra nödvändiga kontroller, upptäcka förekommande brister och vidta nödvändiga åtgärder. Ingenting av detta förändras av att byggnadsnämnden skaffar sig en viss insyn och gör de påpekanden man finner anledning till, vilket är minimiförutsättningarna för att nämnden ska kunna ha något ansvar alls. Detta inverkar inte på byggherrens ansvar för att relevanta åtgärder vidtas.

Byggherrens handlingsutrymme minskar givetvis ju mer precisa byggnadsnämndens påpekanden är, men nämnden måste kunna vara så tydlig som förhållandena kräver, utan att hämmas av eller hänvisa till att byggherren har ansvaret. Om byggnadsinspektören finner att exempelvis brandskyddskraven inte är uppfyllda, så måste detta givetvis påtalas och rent av följas upp utan att vare sig nämnden eller inspektören tar på sig något ansvar i händelse brand. Nämnden skulle snarare ta på sig ett ansvar genom att inte vid behov göra påpekanden och kräva rättelser – eller ens skaffa sig viss insyn i projektet – när den faktiskt har ett tillsynsansvar. Det är inte givet att byggnadsnämndens tar på sig ett större ansvar för att lagen följs genom en ökad tillsyn, vilket hittills har varit en utbredd uppfattning. Ansvaret kan anses öka också genom en minskad eller utebliven tillsyn. Byggnadsnämndens tillsynsroll kan förstärkas och förtydligas på främst tre sätt. Krav bör kunna ställas på intyg om kontroll av utförd åtgärd. Bindande besked bör kunna ges till byggherren i fråga om bedömningar, avvägningar eller avsteg vid tillämpningen av de föreskrivna kraven. Möjligheter bör finnas att förhindra att byggnadsarbeten påbörjas och byggnadsverk tas i bruk om inte föreskrivna krav kan tillgodoses.

Det måste betonas att tillsyn är en myndighetsuppgift som gäller uppföljning – inte utformning – av beslut som fattas i politisk och

demokratisk ordning. Tillsynsansvaret bör därför i hög grad kunna överlåtas på tjänstemän. Det måste tydliggöras att ansvaret innebär en skyldighet – inte bara en rättighet – att ingripa när fattade beslut frångås, regler överträds och krav eftersätts.

Tillsyn över byggandet förutsätter personella resurser och teknisk kompetens. Krav ställs i dag på att byggnadsnämnden ska ha biträde av minst en person med arkitektutbildning och i övrigt ha tillgång till personal i den omfattning och med den särskilda kompetens som behövs för att nämnden ska kunna fullgöra sina uppgifter på ett tillfredsställande sätt. Trots att lagen är tydlig ser inte verkligheten ut så. Det har övervägts att förstärka och förtydliga kraven främst när det gäller tillgången till teknisk kompetens, men det bör även fortsättningsvis vara en kommunal uppgift att besluta om behovet av personal.

Tillsynsavgifter kan i dag i princip endast tas ut för besiktningar eller andra åtgärder som utförs på begäran av byggherren eller fastighetsägaren. I avsnitt 18 föreslås nya möjligheter för uttag av avgift.

Tillsyn förtar inte byggherrens ansvar, det kompletterar och förtydligar hans beslutsunderlag och ger honom eller henne stöd för att kunna ta ansvar. Det ligger i sakens natur att nämnden vid sin tillsyn upptäcker fel som behöver rättas, och när så skett förklarar sig nöjd och sålunda direkt eller indirekt godkänner resultatet med avseende på föreskrivna krav. Detta är innebörden i det föreslagna och förstärkta slutbeskedet. Däremot innebär det inte att byggnadsnämnden tar på sig något ansvar för resultatet. Det nämnden medger är att byggherren har tagit sitt ansvar, så långt det kan bedömas utifrån den kontrollansvariges utlåtande. Byggnadsnämnden bör utöva tillsyn på byggarbetsplatsen i den utsträckning som är bestämd eller bedöms vara påkallad enligt uppgift i kontrollplanen, och kalla till nytt samråd om byggherren eller den kontrollansvarige så begär eller det finns särskild anledning.

Statlig tillsyn

Uppdraget till Boverket att utreda den statliga tillsynen av plan- och bygglagen föranleddes främst av att tillämpningsproblem och brister i de statliga myndigheternas ansvar för uppsikt och tillsyn har uppmärksamats i flera sammanhang under senare år. Riksrevisionen anser exempelvis i rapporten ”Uppsikt och tillsyn i samhällsplaneringen – intention och praktik” (RiR 2005:12) att centrala inslag i plan- och bygglagen inte har utvecklats som det var tänkt. Länsstyrelsernas tillsyn genomförs inte på det framåtsyftande sätt som avsågs och Boverkets stöd till länsstyrelser och kommuner har minskat. I rapporten konstateras vidare att Boverkets information till regeringen om utvecklingen inom planväsendet främst har handlat om översiktsplanering och de insatser som verket har gjort, medan effekterna av insatserna och kvaliteten i planeringen inte har redovisats. Även PBL-kommittén lyfter i sitt slutbetänkande (SOU 2005:77 s. 151 ff) fram att många av de problem som har uppmärksamats hänger samman med brister i tillämpningen och anser att behovet av en bättre vägledning samt kompetens- och metodutveckling är stort. Kommittén anser bland annat att länsstyrelsens uppgift att samordna statens intressen behöver utvecklas, liksom formerna för en mer allmän rådgivning inom ramen för tillsynsansvaret.

Bland annat med anledning av ovannämnda rapporter har regeringen tagit initiativ till olika åtgärder för att förbättra Boverkets och länsstyrelsernas möjligheter att bidra till en bättre tillämpning av plan- och bygglagen. I regleringsbrevet för 2008 gavs Boverket i uppdrag att tillsammans med länsstyrelserna under tre år arbeta med en kompetensutveckling inom staten. Regeringen bidrar med 10 miljoner kronor för detta ändamål. Målen för kompetenssatsningen är bland annat att öka insikten om ansvarsfördelningen för en effektivare tillämpning, att utveckla lämpliga och effektiva arbetssätt inom länsstyrelserna och kommunerna samt att förbättra samverkan mellan statliga myndigheter. För att stärka Boverkets och länsstyrelsernas arbete när det gäller tillämpningen av plan- och bygglagstiftningen fick Boverket och länsstyrelserna dessutom en resursförstärkning från och med 2009. Insatser har även gjorts för att förbättra samordningen mellan regleringsbrev för Boverket och länsstyrelserna vilket har medfört att samverkan mellan Boverket och länsstyrelserna har ökat. Som ett led i strävandena att förbättra Boverkets och länsstyrelsernas arbete med en statlig överblick över tillämpningen inom plan- och byggnadsväsendet har Boverket i samverkan med länsstyrelserna och efter samråd med Sveriges Kommuner och Landsting i december 2008 redovisat regeringsuppdraget "Förbättrad statlig överblick över tillämpningen av PBL" (Boverket, mars 2009). I ett utvecklingsarbete har Boverket under 2009 också redovisat rapporten "Uppsikt enligt plan- och bygglagen" (Boverket, april 2009). Rapporten är ett steg i Boverkets arbete med att årligen redovisa aktuella tendenser inom plan- och byggområdet.

I rapporten Tydligare statligt ansvar i plan- och bygglagen (Boverket, juni 2007) föreslår Boverket att nuvarande bestämmelser om länsstyrelsens och verkets uppgifter bör förtydligas främst genom ändringar i plan- och bygglagen, men även genom nya regler i plan- och byggförordningen. Syftet är att tydliggöra myndigheternas gemensamma ansvar för en förebyggande kunskapsförmedling och en systematisk s.k. uppsikt och utvärdering av tillämpningen, liksom länsstyrelsens specifika ansvar att samordna statens intressen i planärenden.

Regeringen anser i likhet med Boverket och flertalet av remissinstanserna att det finns anledning att utveckla och förbättra länsstyrelsens och Boverkets ansvar för en korrekt, effektiv och enhetlig tillämpning av plan- och bygglagstiftningen. Myndigheterna bör även fortsättningsvis ha i uppgift att förmedla kunskaper och råd samt att följa upp och utvärdera hur lagen tillämpas. Regeringen anser emellertid i likhet med några remissinstanser att det är överflödigt att med stöd av plan- och bygglagen i detalj styra de statliga myndigheternas ansvar i dessa avseenden. Som angetts ovan under rubriken "Allmänt" bör i stället de statliga myndigheternas uppgifter uttryckas i generella termer, och ansvars- och uppgiftsfördelningen regleras på förordningsnivå.

Därutöver bör bestämmelserna om statlig kontroll i nuvarande 12 kap. föras över till det nya tillsynskapitlet, eftersom de reglerar länsstyrelsens möjlighet att ingripa i enskilda beslut, och således har karaktär av tillsyn. Regeringens förslag till ändringar i dessa bestämmelser behandlas i avsnitt 17.4. Länsstyrelsens ansvar att samordna statens intressen bör som hittills framgå av de särskilda bestämmelser som reglerar förfarandet då

översiktsplaner och rättsverkande planer, dvs. detaljplaner och områdesbestämmelser tas fram.

I sammanhanget bör nämnas att det av 1 § i förordningen (2007:1065) med instruktion för Boverkets framgår att verket är förvaltningsmyndighet för frågor om byggd miljö och hushållning med mark- och vattenområden, för fysisk planering, byggande och förvaltning av bebyggelsen och för boendefrågor. Av 2 § framgår att verket bl.a. har till uppgift att följa upp och utvärdera effekterna av tillämpningen av lagar och förordningar och användningen av andra styrmedel inom verkets ansvarsområde.

Tillsyn över byggprodukter

Sverige har som medlem i EU ett åtagande att bedriva marknadskontroll inom en rad olika områden jfr Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 765/2008 av den 9 juli 2008 om krav för ackreditering och marknadskontroll i samband med saluföring av produkter och upphävande av förordning (EEG) nr 339/93. Marknadskontroll kan definieras som den kontroll som äger rum när en produkt släpps på marknaden eller först tas i bruk och som innebär att en myndighet kan vidta åtgärder för att säkerställa att en produkt uppfyller ställda krav. Syftet med marknadskontrollen på byggområdet är främst att stödja den inre marknaden för byggprodukter inom EU, så att fri konkurrens upprätthålls och att byggprodukterna uppfyller de egenskaper som finns deklarerade enligt aktuella direktiv.

Enligt 36 § förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. är Boverket ansvarig myndighet för den tillsyn av byggprodukter som avses i 7 § lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.

Marknadskontrollen utförs genom stickprov av i förväg utvalda produkter inom det harmoniserade området samt att testa produkterna avseende de egenskaper som finns deklarerade. Urvalet baseras på en riskbedömning. Syftet är därmed att kontrollera produkter mot deklarerade egenskaper och i första hand enligt CE-märkningen. Vid ett eventuellt icke-överensstämmande ska Boverket agera och i första hand genom lämpliga åtgärder få dessa avvikelser hanterade av tillverkaren och i andra hand vidta tvingande myndighetsåtgärder. Boverket kan då utfärda föreläggande och förbud som får förenas med vite. Boverket har även att kontrollera byggprodukter inom det icke-harmoniserade området enligt produktsäkerhetslagen (2004:451). Grundläggande härvid är att skydda konsumenterna från farliga och osäkra produkter. Denna kontroll förutsätter att ansvariga myndigheter gör en riskbedömning av aktuella konsumentprodukter.

17.2 Tillsynen över kommunala beslut

Regeringens bedömning: Tillsynen över kommunala beslut bör vara densamma som i dag.
--

PBL-kommitténs förslag överensstämmer inte med regeringens bedömning. Kommittén föreslog att länsstyrelsen inte längre ska pröva om reglering i detaljplan eller områdesbestämmelser som angår flera kommuner har samordnats på ett lämpligt sätt.

Boverkets förslag överensstämmer endast delvis med regeringens bedömning. Boverket föreslog att tillämpningen av de formella kraven på planprocessen samt utformningen av planer ska vara ett statligt intresse, som bevakas av länsstyrelsen med stöd av utvidgade bestämmelser om statlig kontroll. Vidare föreslås att länsstyrelsen ska ges en möjlighet att pröva och upphäva kommunen beslut om lov och förhandsbesked på samma grunder.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer inte helt med regeringens bedömning. I promemorian föreslogs att länsstyrelsens möjlighet att på samma sätt som gäller för detaljplaner och områdesbestämmelser överpröva beslut om lov eller förhandsbesked skulle framgå av föreskrifter som regeringen meddelar.

Remissinstanserna: Flertalet av länsstyrelserna och de statliga myndigheterna invänder mot PBL-kommitténs förslag att länsstyrelsen inte längre ska kunna pröva kommunens rättsverkande planbeslut som innebär bristande mellankommunal samordning. *Länsstyrelsen i Stockholms län* anser att länsstyrelsens skyldighet att verka för statens intressen skulle försvåras genom förslaget, eftersom det är svårt att dra en gräns mellan ett kommunalt och ett statligt ansvarsområde. *Boverket* framför att kommunerna kan ha svårt att göra de helhetsanalyser som krävs och att länsstyrelsen med sin överblick har bättre förutsättningar att sätta in frågor i ett regionalt perspektiv. *Sveriges Kommuner och Lands-ting* samt majoriteten av kommunerna tillstyrker förslaget. *Malmö kommun* tillstyrker förslaget, som ger kommunerna större skyldighet att samråda med varandra och möjlighet för länsstyrelsen att koncentrera sina bedömningar på de statliga intressena.

En övervägande del av instanserna tillstyrker Boverkets förslag och framhåller att det är viktigt att staten har en tillsynsroll i planeringen och ett tydligare ansvar för att lagstiftning följs. Ett antal av dessa instanser tillstyrker med önskemål om ett förtydligande av begreppen i förslaget. Ett antal remissinstanser anser emellertid att formaliafrågor och brister inte bör ses som ett statligt intresse med möjlighet till ingripande i enskilda beslut, utan att kommunen bör ha det yttersta ansvaret för den formella hanteringen. Vidare ifrågasätts nyttan av förslagets utökade administration och statliga maktutövning. Framförallt uttrycks tveksamhet inför vad som ska anses vara sådan väsentliga avvikelser i den formella hanteringen som ska kunna leda till ingripande.

I svar på lagtextpromemorians förslag har *Länsstyrelsen i Hallands län* ifrågasatt om inte länsstyrelsen också borde ges en möjlighet att ingripa mot formaliafel. *Boverket* anför att länsstyrelsens möjlighet att överpröva kommunens beslut om detaljplan eller områdesbestämmelser även bör gälla en bebyggelse som avser enbart anläggningar. Definitionen av termen bebyggelse i 1 kap. innebär en olycklig inskränkning av omfattningen på länsstyrelsen prövning. *Luftfartsverket* anför att bestämmelserna i nuvarande 12 kap. plan- och bygglagen bör överföras i sin helhet utan uppdelning. Möjligheten för länsstyrelsen att pröva byggnadsnämndens beslut om lov eller förhandsbesked bör följa direkt av lag och inte

vara beroende av annan föreskrift. Frågorna bör fortsatt ligga inom länsstyrelsens ansvarsområde och inte delas upp även på regeringen eller annan myndighet.

Skälen för regeringens bedömning: Den nuvarande bestämmelsen om ramen för länsstyrelsens överprövning av kommunernas beslut att anta, ändra eller upphäva detaljplaner eller områdesbestämmelser har nyligen ändrats vid två tillfällen. Den första ändringen trädde i kraft den 1 januari 2008 och innebär att kommunen vid sin lämplighetsprövning även ska beakta risken för olyckor, översvämning och erosion. Även i övrigt trädde ändringar i kraft som innebär bättre överensstämmelse mellan kommunens prövning enligt nuvarande 2 kap. 3 § och bestämmelsen i 12 kap. Den senaste ändringen trädde i kraft den 1 juli 2009 och innebär att länsstyrelsen vid lämplighetsprövningen även ska pröva om kommunens beslut innebär att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

PBL-kommittén föreslog i sitt slutbetänkande (SOU 2005:77) att länsstyrelsen inte längre ska pröva om reglering i detaljplan eller områdesbestämmelser som angår flera kommuner har samordnats på ett lämpligt sätt. Regeringen instämmer i kommitténs bedömning att kommunerna bör ta ett större ansvar för att planeringen sker med hänsyn till förhållandena i närliggande, berörda kommuner samt på lämpligt sätt samverka med varandra i den fysiska planeringen. Detta regleras tillräckligt tydligt bl.a. genom bestämmelserna i 2 kap. 3 § sista stycket i regeringens förslag. Enligt bestämmelserna, som i stort motsvarar nuvarande bestämmelser, ska kommunen i planläggningen ta hänsyn till mellankommunala och regionala förhållanden. Vidare framgår av bestämmelserna om förfarandet då översiktsplaner samt detaljplaner eller områdesbestämmelser upprättas att berörda kommuner ska involveras vid såväl samråd som utställning eller granskning. Regeringen anser mot denna bakgrund att det inte behövs några ytterligare bestämmelser om samverkan mellan kommunerna. Regeringen ser heller inga skäl att inskränka länsstyrelsens möjlighet att ingripa i beslut som innebär en bristande mellankommunal samordning. Som framhålls av bl.a. Länsstyrelsen i Stockholms län är de mellankommunala och regionala frågorna ofta så komplexa att de inte kan hanteras som renodlade gränskommunala angelägenheter. Staten, via länsstyrelsen, bör således även fortsättningsvis ges möjlighet att ingripa mot kommunens planbeslut enbart på den grunden att beslutet innebär en bristande mellankommunal samordning.

Boverket har i rapporten ”Tydligare statligt ansvar i plan- och bygglagen” (Boverket, juni 2007) föreslagit att länsstyrelsen borde ges en möjlighet att pröva om kommunen har begått ett väsentligt formaliafel i samband med beslut om detaljplan eller områdesbestämmelser, liksom att motsvarande möjlighet ska kunna införas för kommunens beslut om bygglov. Regeringen anser i likhet med ett stort antal remissinstanser att förslaget skulle medföra en oklar ansvarsfördelning mellan kommunen och länsstyrelsen. Det bör inte råda någon tvekan om att det är kommunen som har det grundläggande ansvaret för att plan- och bygglagens regler följs. Det är vidare uppenbart att införandet av en ingripandemöjlighet på formella grunder skulle innebära en ny och delvis resurskrävande uppgift för länsstyrelserna. Regeringen anser att det är ange-

läget att länsstyrelsen i stället även fortsättningsvis koncentrerar sitt arbete på att samordna statens intressen. Sammantaget gör regeringen bedömningen att bestämmelserna om de kriterier som länsstyrelsen ska beakta i samband med lämplighetsprövningen av kommunernas beslut inte behöver förändras ytterligare i nuläget. Bestämmelserna bör därför i stort sett oförändrade föras över till den nya plan- och bygglagen.

17.3 Förelägganden

Regeringens förslag: En möjlighet att ge ett lovföreläggande för en lovpliktig åtgärd som har vidtagits utan lov införs.

En möjlighet att ge ett föreläggande om underhållsutredning införs för de situationer där det brister i underhållet av ett byggnadsverk. En sådan sakkunnig som ska ges uppdraget att utreda behovet av underhållsåtgärder ska vara certifierad.

Förelägganden om att en person ska vidta en viss åtgärd till följd av en underlåtenhet att fullgöra en skyldighet enligt denna lagstiftning ska benämnas åtgärdsföreläggande. Det tydliggörs att åtgärdsförelägganden kan ges till byggherre, ägare, nyttjanderättshavare, våghållare, den kontrollansvarige och huvudman för allmän plats.

Förelägganden som innebär att byggnadsnämnden förelägger ägaren av en fastighet eller ett byggnadsverk att vidta rättelse till följd av att en åtgärd tidigare har vidtagits i strid med denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen ska benämnas rättelseförelägganden.

Förelägganden om att ägaren ska riva ett byggnadsverk ska benämnas rivningsföreläggande.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: *Länsstyrelsen i Stockholms län* anför att det av förarbetena bör framgå vilka möjligheter byggnadsnämnden har att förelägga om rättelse för planstridiga åtgärder som inte omfattas av lovplikt. *Boverket* anför att vid föreläggande om underhållsutredning bör av lagtexten framgå om den sakkunnige ska vara certifierad. Vidare ifrågasätter verket lämpligheten i att använda termen ”återkallelse” i bestämmelsen om produktförelägganden eftersom ”återkallelse” inom EG-rätten betyder något annat. *Stockholm kommun* anför att det kan uppstå svåra gränsdragningar i ansvarsfrågan avseende utförda åtgärder mellan den kontrollansvarige och byggherren. Samtidigt tycker Stockholms kommun att det är bra att den kontrollansvarige får ett formellt ansvar. *Sveriges Kommuner och Landsting* föreslår att två nya bestämmelser införs. Den ena med möjlighet att förelägga den som inte följer bestämmelserna om startbesked, kontrollplan, utstakning, arbetsplatsbesök eller kontrollansvarig införs och att byggnadsnämnden i en sådan situation ska kunna besluta om en kontroll i efterhand på ägarens bekostnad. Den andra med besked om vad som ska ske med något som har rivits med stöd av ett rivningsföreläggande och vem sådan egendom ska tillhöra. Vidare föreslår Sveriges Kommuner och Landsting att nuvarande utformning av bestämmelsen om förelägganden om underhållsutredning behålls då denna är enklare.

Skälen för regeringens förslag: Vid en genomgång av de nuvarande bestämmelserna om föreläggande har regeringen funnit ett behov av att tydliggöra dessa för att underlätta tillämpningen.

I de situationer då en lovpliktig åtgärd har vidtagits utan lov finns i dag en möjlighet för byggnadsnämnden att bereda ägaren tillfälle att inom viss tid ansöka om lov innan ett föreläggande får meddelas. Frågan är dock hur nämnden går till väga vid tillämpningen av denna bestämmelse. Enligt regeringens bedömning är det lämpligt att ägaren bereds tillfälle att ansöka om lov just genom ett föreläggande från nämnden. Enligt regeringens bedömning bör bestämmelsen ändras i enlighet därmed. Föreläggandet bör betecknas "*lovföreläggande*".

Likasa finns enligt nuvarande bestämmelser en möjlighet för nämnden att uppdra åt en sakkunnig person att på ägarens bekostnad utreda behovet av underhållsåtgärder om nämnden finner att det finns brister i fråga om underhållet av ett byggnadsverk. Även i detta fall gör regeringen bedömningen att det är lämpligt att nämnden, innan ett sådant sakkunniguppdrag beslutas, i ett föreläggande ger byggnadsverkets ägare tillfälle att inom viss tid ge sina synpunkter på ett sådant uppdrag. Samtidigt bör bestämmelsen förtydligas på så sätt att fråga ska vara om en certifierad sakkunnig.

Enligt nuvarande bestämmelser finns en möjlighet för byggnadsnämnden att förelägga den som underlåter att utföra en åtgärd som den personen är skyldig att utföra enligt lagen eller enligt någon föreskrift eller ett beslut som har meddelats med stöd av lagen. Enligt regeringens bedömning bör det i bestämmelsen förtydligas till vem byggnadsnämnden kan ge ett sådant föreläggande. Vid en genomgång av bestämmelserna i lagen framgår att följande personer bör omfattas av bestämmelsen: byggherren, ägaren, nyttjanderättshavaren, väghållaren, den kontrollansvarige och huvudman för allmän plats. Naturligtvis bör nämnden enbart förelägga den som har underlåtit att vidta en åtgärd som han eller hon är skyldig att vidta enligt lagen eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. En remissinstans har invänt att det kan bli fråga om svåra gränsdragningar i ansvaret för olika åtgärder mellan byggherren och den kontrollansvarige. Regeringen gör bedömningen att uppdelningen av ansvaret för olika åtgärder mellan byggherren och den kontrollansvarige är tydligt reglerat i den nya lagen. Deras interna ansvarsfördelning mellan olika uppgifter bör dessutom framgå tydligt av den kontrollplan som nämnden beslutar. Därmed bör det inte vara någon svårighet för nämnden att avgöra till vem föreläggandet ska ställas. Om ansvarsfördelningen i något enstaka fall ändå skulle vara oklart bör föreläggandet ställas till byggherren eftersom denne alltjämt föreslås ha huvudansvaret för att bygg- och rivningsåtgärder utförs i enlighet med aktuella bestämmelser och beslut. Denna kategori av föreläggande bör benämnas "*åtgärdsföreläggande*".

Förelägganden som innebär att byggnadsnämnden förelägger ägaren av en fastighet eller ett byggnadsverk att vidta rättelse till följd av att en åtgärd tidigare har vidtagits i strid med lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen bör benämnas "*rättelseförelägganden*". Precis som en remissinstans påpekar kan ett sådant föreläggande meddelas oavsett om den åtgärd som har vidtagits var lovpliktig eller inte.

Förelägganden om att ägaren ska riva ett byggnadsverk ska benämnas ”rivningsföreläggande”.

Nuvarande bestämmelser om planföreläggande, om möjlighet att förelägga för ökad trafiksäkerhet, om möjlighet att förelägga om stängsel kring industrianläggningar som inte används och produktförelägganden behålls.

17.4 Förbud mot användning av byggnadsverk

Regeringens förslag: Byggnadsnämnden ska kunna förbjuda användningen av hela eller delar av ett byggnadsverk dels om byggnadsverket har brister som kan äventyra säkerheten för dem som uppehåller sig i eller i närheten av byggnadsverket, dels om förutsättningar för att ge slutbesked saknas.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna har inte kommenterat förslaget.

Skälen för regeringens förslag: Enligt nuvarande bestämmelser kan en byggnadsnämnd förbjuda användningen av ett byggnadsverk om byggnadsverket har sådana brister som kan äventyra säkerheten för dem som uppehåller sig i eller i närheten av byggnadsverket.

De nya bestämmelserna om slutbesked innebär att ett byggnadsverk eller en del av ett byggnadsverk inte får tas i bruk förrän ett slutbesked eller åtminstone ett interimistiskt slutbesked har getts. Som en följd av dessa bestämmelser gör regeringen bedömningen att byggnadsnämnden också ska kunna meddela ett beslut om användningsförbud för hela eller delar av ett byggnadsverk om förutsättningar för slutbesked saknas.

17.5 Byte av och ingripanden mot en kontrollant eller kontrollansvarig

Regeringens förslag: Om en kontrollansvarig åsidosätter sina skyldigheter ska byggnadsnämnden besluta om en ny kontrollansvarig efter förslag från byggherren.

Om en kontrollansvarig har visat sig olämplig för sin uppgift får det organ som har certifierat den kontrollansvarige återkalla certifieringen för en viss tid.

Byggprocessutredningens förslag om att byggnadsnämnden ska besluta om en ny kontrollansvarig efter förslag från byggherren överensstämmer med regeringens förslag.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Remissinstanserna: *Boverket* anför att uttrycken ”lokal behörighet” och ”riksbehörighet” inte bör användas med anledning av EU:s tjänstedirektiv. I stället bör begreppet certifierad funktionskontrollant användas.

Skälen för regeringens förslag: Endast certifierade funktionskontrollanter och kontrollansvariga bör kunna utses (se förslag i avsnitt 16.3).

Byggnadsnämnden bör dock ha kvar möjligheten att byta ut den kontrollansvarige, om denne inte sköter de uppgifter som åläggs honom eller henne enligt plan- och bygglagen. Nämnden bör också ha kvar skyldigheten att meddela certifieringsorganet sitt beslut att byta ut den kontrollansvarige. Under de ca 13 år som funktionen med kvalitetsansvarig har funnits, har ca 60 kvalitetsansvariga anmälts till certifieringsorganen som olämpliga. Detta motsvarar förmodligen inte alla de fall där det hade varit befogat.

Regeringens utgångspunkt är att samhället inte ska acceptera en kontrollansvarig som inte sköter sina uppdrag. Därför är det angeläget att byggnadsnämnden verkligen byter ut misskötsamma kontrollansvariga och rapporterar detta till certifieringsorganet. Regeringen gör bedömningen att detta bör tydliggöras i lagtexten dels genom att det anges att byggnadsnämnden efter förslag av byggherren ska besluta om en annan kontrollansvarig, dels genom att det regleras att det organ som har certifierat den kontrollansvarige får återkalla certifieringen för viss tid.

Frågan om hur länge en kontrollansvarigs försumlighet ska vara en belastning för honom eller henne berörs inte i tidigare förarbeten (prop. 1993/94:178) eller i Boverkets föreskrifter. Regeringens bedömning är att en indragning av certifikatet aldrig bör avse en längre tid än en certifieringsperiod, dvs. 5 år. Vid ringa försummelser bör det räcka med en rapporteringsperiod, dvs. 1 år.

Eftersom certifieringsorganen normalt inte har någon realistisk möjlighet att bedöma en kontrollansvarigs lämplighet i förväg, bör certifieringsorganen ges en möjlighet att pröva lämpligheten under certifieringsperioden mot bakgrund av hur den kontrollansvarige har hanterat sina uppdrag. Att en certifierad kontrollansvarig är lämplig är en självklar utgångspunkt inför ett projektet. Men om det visar sig att han inte sköter de uppgifter han åläggs, bör han bytas ut. Lämplighetsbedömningen utgår därmed från hur de faktiska uppgifterna sköts.

17.6 Byggsanktionsavgifter

Regeringens förslag: En byggsanktionsavgift ska tas ut om någon vidtar en åtgärd eller underlåter att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en byggbestämmelse i plan- och bygglagen eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av vissa bemyndiganden i lagen eller i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter. Byggsanktionsavgiftens storlek ska framgå av föreskrifter som regeringen får meddela. Avgiften ska uppgå till högst 50 prisbasbelopp. När avgiftens storlek bestäms ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser.

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det vore oskäligt med hänsyn till

1. sjukdom som har medfört att den avgiftsskyldige inte har förmått att på egen hand eller genom att uppdra åt någon annan göra det som ålegat den avgiftsskyldige,

2. att överträdelsen berott på en omständighet som inte har kunnat eller borde ha förutsetts eller som den avgiftsskyldige inte har kunnat påverka, eller

3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om överträdelsen har medfört att ett vite har dömts ut.

En byggsanktionsavgift ska tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare av den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen, eller den som har fått en fördel av överträdelsen.

Innan byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Ett beslut om att ta ut en byggsanktionsavgift ska delges den är avgiftsskyldig enligt beslutet. En byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts enligt 59 §, om byggnadsnämnden i beslutet inte har bestämt en senare tidpunkt.

Beslutet om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas såsom en dom som har vunnit laga kraft. Om beslutet inte har verkställts inom tio år från det att beslutet vann laga kraft, behöver avgiften inte betalas.

En byggsanktionsavgift ska tillfalla kommunen.

Byggprocessutredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Remissinstanserna: En majoritet av instanserna är positiva till utformningen av det nya systemet för byggsanktionsavgifter. Vissa justeringar föreslås dock. *Växjö tingsrätt* ifrågasätter att sanktionsavgifterna föreslås tillfalla kommunerna och menar att de i stället borde tillfalla staten. *Länsstyrelsen i Stockholms län* önskar ett förtydligande av bestämmelsen att föreläggande eller förbud inte får förenas med vite. Länsstyrelsen undrar vad som händer om vitet röjs efter ett överklagande. *Boverket* är positivt till att de sanktionsavgifter som beslutas av kommunerna tillfaller kommunerna, men föreslår att även tillsynsmyndigheten för byggprodukter bör få kunna ta ut sanktionsavgifter på sätt som regleras i produktsäkerhetslagen (2004:451). *Sveriges byggindustrier* har tagit upp frågan om preskriptionstid för överträdelse och framför att det är oklart när byggnadsnämnden senast får besluta en byggsanktionsavgift.

Skälen för regeringens förslag

Gällande bestämmelser

Enligt 10 kap. plan- och bygglagen kan tre olika sanktionsavgifter tas ut – byggnadsavgift, tilläggsavgift och särskild avgift. Typen av avgift beror på överträdelsens natur. De administrativa rutinerna för de olika avgifterna skiljer sig åt.

För åtgärder som kräver bygglov, rivningslov eller marklov och som har utförts utan ett sådant lov ska en *byggnadsavgift* tas ut. Avgiften ska bestämmas till ett belopp som motsvarar fyra gånger bygglovsavgiften. Avgiften ska bestämmas till minst ett tjugondels prisbasbelopp. Vid ringa överträdelse kan avgiften efterges. Avgiften ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om påföljd eller ingripande har tagits upp till överläggning vid sammanträde med byggnadsnämnden och inte heller om det har varit fråga om rivning för att begränsa omfattande skada på annan egendom eller om byggnaden skadats väsentligt genom eldsvåda eller någon annan liknande händelse. Byggnadsavgiften tillfaller kommunen.

Utöver byggnadsavgiften ska en *tilläggsavgift* tas ut om en byggnad uppförs eller tillbyggnad görs utan lov, en byggnad helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för väsentligt annat ändamål än för vilket bygglov lämnats eller om en byggnad rivs utan lov. Tilläggsavgift ska tas ut med ett belopp som motsvarar 500 kronor per kvadratmeter bruttoarea som åtgärden har omfattat. En bruttoarea om tio kvadratmeter ska frånräknas. Under vissa förutsättningar får tilläggsavgiften sättas ned eller helt efterges, dvs. om föreläggande om rättelse har meddelats, om rättelse skett genom handräckning eller om det annars finns särskilda skäl. Frågor om tilläggsavgift prövas av en länsrätt på talan av en byggnadsnämnd. Tilläggsavgifter tillfaller staten.

För vissa överträdelse av kontroll- och tillsynssystemet, bl.a. om arbete utförs utan att det finns någon kontrollansvarig eller om någon underlåter att göra byggnmälan eller rivningsanmälan eller om arbete utförs i strid med beslut som byggnadsnämnden har meddelat enligt plan- och bygglagen, ska en *särskild avgift* tas ut på minst en tjugondels prisbasbelopp och högst ett halvt prisbasbelopp. Är överträdelsen ringa behöver någon avgift inte tas ut. Avgiften tillfaller kommunen.

Behov av ett ändrat system

Kritik har riktats mot det nuvarande systemet. Byggnadsnämnderna utnyttjar sällan möjligheterna att använda sanktioner och kräver inte alltid rättelse när kraven i plan- och bygglagstiftningen eftersätts. Kommunerna har också enligt undersökningar, bl.a. i Boverkets rapport från den 4 november 2002 (Skrivelse med redovisning av uppdrag om kommunernas tillämpning av bestämmelserna om byggnadsarbeten, tillsyn och kontroll samt funktionskontroll av ventilationssystem, Regeringskansliets dnr M2002/3593/H), visat sig ha minskat resurserna för övervakning och ingripanden mot olovliga åtgärder genom att föra över resurser från kontroll och tillsyn till bygglovsprövningen.

På förslag från PBL-kommittén och mot bakgrund av att kritiken mot avgiftssystemet i första hand har riktats mot att både byggnadsavgiften och den särskilda avgiften har varit för låga dels för att täcka kommunernas administrationskostnader, dels för att ha någon avskräckande effekt beslutades genom propositionen Ett första steg för en enklare plan- och bygglag (prop. 2006/07:122, rskr.) om nya höjda nivåer både på byggnadsavgiften och den särskilda avgiften. Samtidigt knöts avgifterna till prisbasbeloppets utveckling. Dessa ändringar trädde i kraft den 1 januari 2008.

En större översyn av sanktionsavgiftssystemet har dock efterfrågats och regeringen gav därför Byggprocessutredningen i uppdrag att utreda sanktionsavgiftssystemets effektivitet och behovet av förändringar.

I samband med Byggprocessutredningens utredning har framkommit att många kommuner uppfattar det nuvarande systemet som svårt att överblicka med olika avgifter och olika mottagare. Flera kommuner har också påtalat att kommunernas intresse av att besluta om tilläggsavgift har minskat drastiskt eftersom frågan ska prövas av länsrätten på talan av byggnadsnämnden. Detta system medför kostnader för kommunerna samtidigt som avgiften tillfaller staten.

Byggprocessutredningen har föreslagit att en ny sammanhållen bygg-sanktionsavgift införs för överträdelse av plan- och bygglagens bestämmelser. Utredningen har vidare föreslagit att byggnadsnämnden ska besluta om avgiften samt att avgiften ska tillfalla kommunen.

Rättssäkerhetsaspekter

Vid en förändring av avgiftssystemet måste hänsyn tas till olika rättssäkerhetsaspekter, bl.a. de som följer av Europakonventionen om de mänskliga rättigheterna.

Generellt kan sägas att sanktionsavgifter kan användas i stället för vite, böter, förverkande eller som ett komplement till dessa. Sanktionsavgifterna ligger visserligen utanför straffrätten, men har, liksom straff, oftast en preventiv och avskräckande verkan. Beslut om sanktionsavgifter fattas oftast av förvaltningsmyndigheter, och ansvaret är vanligtvis strikt i den meningen att avgifterna tas ut även om överträdelsen i fråga inte har skett med uppsåt eller oaktsamhet.

Regeringen har i början av 1980-talet (prop. 1981/82:142 s. 21 ff.) angett riktlinjer för hur sanktionsavgifter bör användas och hur de bör vara utformade för att uppfylla rimliga krav på effektivitet och rättssäker-

het. Dessa riktlinjer har också antagits av riksdagen (rskr. 1981/82:328). Av riktlinjerna framgår bl.a. att det ska vara möjligt att förutse hur stor avgiften ska bli i det enskilda fallet. Det bör särskilt prövas, om uppsåt eller oaktsamhet ska förutsättas för avgiftsskyldighet eller om denna skyldighet ska bygga på strikt ansvar. För att en konstruktion med strikt ansvar ska vara försvarbar ur rättssäkerhetssynpunkt, bör det förutsättas att det finns ett starkt stöd för en presumtion att överträdelse på området inte kan ske på annat sätt än som en följd av uppsåt eller oaktsamhet. Av riktlinjerna framgår vidare att det i viss utsträckning kan överlåtas åt de administrativa myndigheterna som är verksamma på området att besluta om avgift. I vissa fall anses det dock, att det är lämpligt att överlåta prövningen till domstol. Det gäller främst när avgiftsskyldigheten beror på om överträdelsen har skett av uppsåt eller oaktsamhet, och när reglerna är utformade på ett sådant sätt att det finns utrymme för betydande skönsmissiga bedömningar.

Europakonventionen

Enligt artikel 6 i Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europakonventionen) åtnjuter en person som står anklagad för brott de rättsäkerhetsgarantier som räknas upp där, bl.a. rätten till rättvis offentlig förhandling inom skälig tid och inför en oavhängig och opartisk domstol som upprättas enligt lag. Sedan den 1 januari 1995 gäller Europakonventionen som svensk lag och är därmed direkt tillämplig i Sverige. Enligt 2 kap. 23 § regeringsformen får lag eller annan föreskrift inte meddelas i strid mot Sveriges åtaganden på grund av Europakonventionen.

Begreppet brott i Europakonventionen ska enligt praxis ges en självständig och allmängiltig tolkning. Hur det nationella rättssystemet klassificerar en anklagelse är därför inte ensamt avgörande. Det är i första hand tre kriterier som avgör vad som är ett brott i konventionens mening, nämligen klassificeringen i den nationella rätten, gärningens natur samt påföljdens natur och stränghet. Det är tillräckligt att ett av kriterierna är uppfyllt för att artikel 6 ska vara tillämplig. Även om en överträdelse inte klassificeras som ett brott i den nationella lagstiftningen, innebär inte detta nödvändigtvis att överträdelsen faller utanför begreppet brott i konventionens mening. De två övriga kriterierna, gärningens natur samt påföljdens natur och stränghet, leder inte sällan till att förseelser som avkriminaliserats i den nationella rätten ändå bedöms som brott i konventionens mening. Av betydelse för kriteriet gärningens natur är bestämmelsens räckvidd och syfte. Är bestämmelsen generell och riktar sig mot alla medborgare och inte endast till en särskild grupp, talar det för att det är fråga om en brottslig gärning i konventionens mening. Om syftet med bestämmelsen är avskräckande och bestraffande snarare än att kompensera för skada, är handlingen till sin natur straffrättslig. Bedömningen av kriteriet påföljdens natur och stränghet görs i förhållande till den påföljd som riskeras till följd av viss gärning och inte i förhållande till den faktiskt utdömda eller ålagda sanktionen.

Europarådet antog den 13 februari 1991 rekommendation nr R(91) 1 om administrativa sanktioner. Rekommendationerna är inte rättsligt bindande. Av rekommendationerna framgår bl.a. att sanktionernas innehåll

och villkoren för att ålägga sanktioner ska framgå av lag. Vidare rekommenderas förbud mot retroaktiv tillämpning och förbud mot dubbla administrativa sanktioner, grundade på samma gärning och till skydd för samma intressen samt förordas krav på snabb handläggning. Varje åtgärd som kan leda till en administrativ sanktion, riktad mot en viss person ska leda till ett slutligt avgörande. En person som riskerar en administrativ sanktion ska informeras om anklagelserna och de bevis som åberopas till stöd för dessa samt beredas möjlighet och tillräckligt med tid för att besvara dessa. Bevisbördan ska ligga på den administrativa myndigheten. Det ska slutligen vara möjligt att överklaga myndighetens beslut till domstol.

Andra rättsområden

En trend de senaste åren är, att sanktionsavgifter ersätter straff där detta är lämpligt. Olika lösningar har valts vid utformningen av systemen med sanktionsavgifter. Här kan nämnas några.

Lagstiftningen om miljöstraffavgifter finns i miljöbalken och i förordningen (1998:950) om miljöstraffavgifter. I 30 kap. 1 § miljöbalken framgår bl.a. att avgiften ska uppgå till minst 1 000 kronor och högst 1 000 000 kronor. När avgiftens storlek bestäms, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser. I en bilaga till förordningen framgår vilka överträdelse som kan medföra sanktionsavgift och avgiftens storlek. Det är tillsynsmyndigheten som beslutar om miljöstraffavgift. Beslutet kan överklagas till miljödomstol. Tillsynsmyndighet kan vara en central myndighet, en länsstyrelse eller en enskild kommun. Regeringen konstaterade i miljöbalkspropositionen (prop. 1997/98:45), att domstolsprövning behövs främst när en bedömning av avgiftsskyldigheten är beroende av att ett uppsåt eller oaktsamhet kan fastställas. I de fall då det räcker att kontrollera om ett antal objektiva förutsättningar föreligger, kan ett beslut om avgift i stället fattas av förvaltningsmyndighet. En sådan konstruktion ansåg regeringen inte heller stå i strid mot Europakonventionen, eftersom myndighetens avgiftsbeslut kan överklagas till domstol. Mot denna bakgrund föreslog regeringen, att beslut om miljöstraffavgift ska fattas av tillsynsmyndigheterna. Meningen var att detta skulle bli ett effektivt verktyg för att säkerställa verksam tillsyn och att miljöreglerna följs. Det bedömdes då, när miljöstraffavgifterna infördes, som effektivt att tillsynsmyndigheterna inte behöver vända sig till en annan myndighet när man har konstaterat en överträdelse.

Enligt Sveriges officiella statistik för miljöstraffavgifter (1999–2007) meddelades tre fjärdedelar av alla beslut om miljöstraffavgifter under år 2007 av kommunerna. De centrala myndigheterna, däribland Naturvårdsverket, meddelade 14 procent av besluten och länsstyrelserna svarade för 10 procent. I propositionen Miljöbalkens sanktionssystem m.m. (prop. 2005/06:182) konstaterade regeringen, att tillsynsmyndigheterna är de myndighetsaktörer som är närmast verksamhetsutövarna och därför har störst möjlighet till kontroll, snabb upptäckt och snabb reaktion vid överträdelser. Regeringen avfärdar i propositionen de tankar som hade framförts om ett system motsvarande strafförelägganden enligt 48 kap. rättegångsbalken. Ett sådant system skulle bl.a.

innebära, att tillsynsmyndigheten skulle kunna besluta om miljöskaktionsavgift endast i de fall den uttagna avgiften inte bestrids. I annat fall skulle tillsynsmyndigheten behöva driva frågan till domstol. Regeringen ansåg att ett sådant förfarande skulle innebära ökad administration för tillsynsmyndigheterna. Enligt regeringens bedömning borde det även i fortsättningen vara tillsynsmyndigheten som beslutar om miljöskaktionsavgift.

Regler om vattenföroreningsavgifter finns i lagen (1980:424) om åtgärder mot förorening från fartyg (VFL). Avgiften ska bestämmas med hänsyn till utsläppets omfattning samt fartygets storlek. Avgiftsbeloppen finns i en särskild tabell (8 kap. 3 § VFL). Det lägsta avgiftsbeloppet är ett prisbasbelopp, och något högsta belopp finns inte. Kustbevakningen beslutar om avgiften, och beslutet kan överklagas till den tingsrätt som är sjiörettsdomstol i den ort där Kustbevakningens enhet som har meddelat beslutet har sitt säte.

Enligt marknadsföringslagen (2008:486) (MFL) kan en näringsidkare i vissa fall åläggas att betala en marknadsstörningsavgift. Avgiften ska fastställas till lägst 5 000 kr och högst 5 000 000 kr (29 § MFL). Avgiften får dock inte överstiga nio procent av näringsidkarens årsomsättning. Talan om marknadsstörningsavgift väcks vid Stockholms tingsrätt av Konsumentombudsmannen (48 § MFL).

Enligt arbetsmiljölagen (1977:1160) får regeringen eller, efter regeringens bestämmande, Arbetsmiljöverket föreskriva, att en särskild avgift ska betalas om överträdelse har skett av vissa föreskrifter. Den aktuella föreskriften ska ange hur avgiften ska beräknas för olika slag av överträdelser. Avgiftsbeloppet ska kunna fastställas direkt med ledning av den angivna beräkningsgrunden. Avgiften ska vara lägst 1 000 kr och högst 100 000 kr. Frågor om uttagande av avgift prövas av länsrätten efter ansökan av Arbetsmiljöverket. Arbetsmiljöverket har dock möjlighet att utfärda ett avgiftsföreläggande, vilket innebär att den som kan antas ha gjort sig skyldig till en överträdelse föreläggs avgiften till godkännande omedelbart eller inom viss tid. Om föreläggandet godkänns gäller det som lagakraftvunnet avgörande, som har meddelats av domstol.

Under år 2006 gjordes en utredning om förslag till sanktionsavgifter på områdena livsmedel, foder och djurskydd (SOU 2006:58). I betänkandet föreslogs, att vissa överträdelser skulle leda till sanktionsavgift och att avgiften skulle utgå enligt en på förhand fastställd taxa. Enligt författningsförslagen skulle avgifternas storlek framgå av regeringens föreskrifter. Beslut om sanktionsavgift skulle, enligt förslaget, fattas av den myndighet som utövar offentlig kontroll, dvs. i stor utsträckning en kommunal nämnd. Beslutet föreslogs kunna överklagas till länsrätt. Utredningens förslag har dock inte lett till någon ändrad lagstiftning.

Vilka överträdelser ska leda till byggsanktionsavgift?

För att en åtgärd ska kunna leda till att en byggsanktionsavgift tas ut bör, precis som enligt nuvarande bestämmelser, krävas att någon vidtar en åtgärd eller underlåter att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en byggbestämmelse. En sådan bestämmelse framgår normalt av plan- och bygglagen men kan också framgå av föreskrifter eller beslut som har

meddelats med stöd av vissa bemyndiganden i lagen eller i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter.

De överträdelse som ska kunna leda till byggsanktionsavgift måste därutöver vara förhållandevis lätta att konstatera. Svårigheterna i dagens system är i sig inte kopplade till överträdelsen som sådan. Det torde vara oomstritt, att i princip de överträdelse som i dag föranleder byggnadsavgift och tilläggsavgift även framdeles bör leda till byggsanktionsavgift. Detta innebär att åtgärder som kräver bygglov, rivningslov eller marklov och som vidtas utan lov bör leda till en sanktion.

Det som i dag faller under den särskilda avgiften behöver dock ändras och anpassas till det nya föreslagna bygglovsförfarandet. Detta innebär att en avgift bör tas ut om en överträdelse sker genom att exempelvis arbete utförs utan att det finns någon kontrollansvarig, att någon underlåter att anmäla en anmälningspliktig åtgärd eller att arbete utförs i strid mot något beslut som byggnadsnämnden har meddelat enligt plan- och bygglagen.

Enligt nuvarande bestämmelser bygger avgiftsskyldigheten på strikt ansvar. En avgiftsskyldighet som bygger på strikt ansvar innebär, att bedömningsunderlaget blir betydligt mindre än om det skulle krävas oaktsamhet eller uppsåt. Av praxis från Europadomstolen framgår, att presumtioner är tillåtna under förutsättning att de hålls inom rimliga gränser och att det görs en nyanserad och inte alltför restriktiv prövning av befrielsegrunderna i varje enskilt fall. Inom byggområdet finns ett starkt stöd för presumtionen att överträdelse på området inte kan ske på annat sätt än som en följd av oaktsamhet eller uppsåt. Enligt regeringens bedömning bör därför även den nya avgiftsskyldigheten bygga på strikt ansvar.

Enligt nuvarande bestämmelse får avgifterna bestämmas till ett lägre belopp eller helt efterges om överträdelsen är ringa. Bakgrunden till dessa bestämmelser är att själva rättelsen ofta innebär en kännbar ekonomisk förlust för fastighetsägaren. Syftet har också varit att ge byggnadsnämnderna möjligheter till en smidigare handläggning av avgifts-ärendena (prop. 1985/86:1 s. 327).

Enligt Byggprocessutredningen bör inte ringa överträdelse undantas från avgift eftersom det skulle innebära ett alltför stort inslag av skönsmässiga bedömningar. Regeringen instämmer i utredningens bedömning i denna del. Däremot bör det vara möjligt att befria någon från avgiften, när det framstår som oskäligt att ta ut avgift. Eftersom det inte kan uteslutas att byggsanktionsavgiften är en sådan sanktion av straffrättslig karaktär att artikel 6 i Europakonventionen är tillämplig, måste hänsyn tas till den s.k. oskuldspresumtionen i artikel 6.2. Den enskilde får inte åläggas en orimlig bevisbörda för att undgå avgift. Det måste därför finnas utrymme för en inte alltför restriktiv prövning av befrielsegrunderna i varje enskilt fall.

Regler om befrielse från avgift har utformats på olika sätt inom olika rättsområden. Det kan ligga nära till hands att se på hur befrielseparagrafen är utformad i miljöbalken. I 30 kap. 2 § räknas de omständigheter upp, som kan föranleda befrielse från miljöstraffavgift. Exempelvis behöver en miljöstraffavgift inte tas ut om det vore oskäligt med hänsyn till sjukdom som har medfört att den avgiftsskyldige inte har förmått att på egen hand eller genom att uppdra åt någon annan att göra

det som åligger honom. Uppräkningen av situationer i 30 kap. 2 § miljöbalken är uttömmande.

I arbetsmiljölagen (1977:1160) hittar man däremot den raka motsatsen. Enligt 8 kap. 6 § ska en sanktionsavgift jämkas eller efterges, om det skulle vara oskäligt att ta ut avgiften.

I den nya regleringen om administrativa sanktioner på yrkesfiskets områden (bestämmelse?)(prop. 2007/08:107 s.29 ff.) är jämningsregeln allmänt hållen samtidigt som exempel ges på vissa situationer som kan ge befrielse av avgift. På så sätt kan även befrielse i andra fall medges, om det anses oskäligt att ta ut avgift. När det gäller fiskeavgiftssanktionerna är det endast en myndighet – Fiskeriverket – som är beslutande som första instans. Det förenklar hanteringen av ”de andra” fallen som skulle kunna bli befriade från avgift, eftersom det blir lättare att skapa praxis med en enda beslutsmyndighet.

På byggområdet kommer det att vara 290 kommuner som är beslutande som första instans, och att skapa en motsvarande enhetlig praxis hos beslutsmyndigheten är då givetvis omöjligt.

Den lösning som har införts på fiskeområdet förefaller vara en medelväg mellan de två ytterligheter, som ovan får representeras av miljöbalken och arbetsmiljölagen. Det skulle vara önskvärt att i plan- och bygglagen göra en uttömmande uppräkningslista av de situationer där jämkning är möjlig, men det är naturligtvis förenat med stora svårigheter att utforma klart preciserade undantagsregler. Det är heller inte möjligt att förutse alla situationer där jämkning kan vara möjlig. Samtidigt kan en allmänt hållen reglering ge alltför stora utrymmen för skönsmässiga bedömningar i befrielsefallen, speciellt med beaktande av att det är 290 kommunala nämnder, som ska besluta om befrielse.

Efter övervägande väljer regeringen ändå en lösning som motsvarar den som finns i miljöbalken. Den främsta anledningen är att detta dels kommer att underlätta tillämpningen i det enskilda fallet, dels att denna lösning ger en rättvis och enhetlig tillämpning av bestämmelsen i landet. Det är rimligt att de situationer som räknas upp i plan- och bygglagen är desamma som de som finns i miljöbalken. Avgiften bör därför inte tas ut om det vore oskäligt med hänsyn till

1. sjukdom som har medfört att den avgiftsskyldige inte har förmått att på egen hand eller genom att uppdra åt någon annan göra det som ålegat den avgiftsskyldige,

2. att överträdelsen berott på en omständighet som inte har kunnat eller borde ha förutsetts eller som den avgiftsskyldige inte har kunnat påverka, eller

3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt regeringens bedömning bör byggsanktionsavgiften tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare av den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen, eller den som har fått en fördel av överträdelsen. Detta motsvarar i huvudsak nuvarande bestämmelse i 10 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Storleken på avgiften

Att beräkna byggsanktionsavgiftens storlek med utgångspunkt i bygglovstaxan är ingen lämplig lösning, bl.a. beroende på att taxan kan skilja sig väsentligt åt i olika kommuner. Dessutom är det normalt att bygglovstaxan inte är fastställd för alla typer av projekt, utan i vissa fall beräknas taxan efter den tid som byggnadsnämnden lägger ner på ärendet. Den 1 januari 2008 infördes nya bestämmelser som innebär att den lägsta nivån på byggnadsavgiften och beräkningen av den särskilda avgiften ska grundas på prisbasbeloppet. Enligt regeringens bedömning är prisbasbeloppet ett bättre sätt än de kommunala bygglovstaxorna att basera beräkningen av byggsanktionsavgiften på, eftersom prisbasbeloppet räknas fram på grundval av ändringarna i det allmänna prisläget. Därigenom blir de enhetliga för hela riket och rimliga i förhållande till den allmänna prisutvecklingen. En byggsanktionsavgift som är kopplad till prisbasbeloppet måste också vara differentierad, bl.a. beroende på projektets komplexitet. T.ex. kan man tänka sig att förseelser i projekt som kräver en kontrollansvarig resulterar i högre avgift än förseelser i projekt där detta inte krävs. Det är dock inte tillräckligt med en sådan gradering, eftersom det även med en indelning som bygger på behovet av kontrollansvarig finns stora olikheter i projekten. Det är inte rimligt att ett uppförande av ett enbostadshus utan bygglov skulle rendera samma sanktion som att uppföra ett höghus utan bygglov. Det behövs alltså ytterligare parametrar för att få ett rättvist sanktionssystem.

Vid ny- och tillbyggnad av byggnader skulle en koppling till bruttoarean vara möjlig. Detta skulle dock vara mindre lämpligt när det gäller andra anläggningar än byggnader, där arean inte alltid är relevant. Även vid ändring av ett byggnadsverk kan en koppling till bruttoarean slå fel, eftersom allvaret i en förseelse i ändringsfallen inte alltid kan kopplas till arean. En annan möjlig beräkningsgrund skulle kunna vara att relatera prisbasbeloppet till produktionskostnaden. Detta skulle dock minska förutsägbarheten och medföra ett administrativt krångel. Rivning utan lov är ytterligare en förseelse som behöver särbehandlas, eftersom åtgärden är oåterkallelig, men hänsyn behöver också tas till vad det är som olovligen har rivits; en omistlig kulturbyggnad eller ett fallfärdigt ruckel.

Om man söker ledning i andra rättsområden, är det oftast så att det på lagnivå endast har angetts de högsta och minsta beloppen, varefter regeringen har fått bemyndigande att fastställa avgiftens storlek. Regeringens förordningar är ofta ganska detaljerade och avgifterna placerade i en tabell. I bland återfinns avgifterna i en bilaga till förordningen, se t.ex. förordningen (1998:950) om miljöskattavgifter. I vissa fall har det t.o.m. delegerats till myndighetsnivå att meddela föreskrifter om avgiftens storlek. Ett sådant exempel är Arbetsmiljöverket som enligt 8 kap. 5 § arbetsmiljölagen och 18 § första stycket 4 arbetsmiljöförordningen (1977:1166) har ett bemyndigande att meddela föreskrifter om sanktionsavgifter, dock inom ett begränsat område.

För att lagstiftningen ska kunna uppfylla grundläggande rättssäkerhetskrav krävs att sanktionssystemet är förutsägbart. Ett sådant system kan åstadkommas endast om det är relativt enkelt att avgöra vilket belopp som gäller vid varje enskilt tillfälle. Enligt regeringens bedömning bör

det även på byggområdet finnas flera olika avgiftsnivåer, bl.a. beroende på överträdelsens allvar och projektets komplexitet. Det är inte lämpligt att reglera detta direkt i plan- och bygglagen, utan detta bör ske på förordningsnivå. I plan- och bygglagen bör dock den högsta nivån för avgiften framgå. Regeringen delar utredningens bedömning att 50 prisbasbelopp är en lämplig högstanivå. Av lagen bör även framgå att hänsyn ska tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser när avgiftens storlek bestäms.

Beslutsmyndighet

Den del av nuvarande sanktionssystem som har kritiserats mest har varit tilläggsavgiften, där kommunen måste föra talan hos allmän förvaltningsdomstol. Regeringen gör bedömningen att de nya byggsanktionsavgifterna beslutas av kommunerna. Kommunerna, som sedan länge har prövat frågor om bygglov m.m., har enligt regeringens bedömning den nödvändiga kompetensen att även hantera den nya byggsanktionsavgiften.

Regeringen gör vidare bedömningen att byggsanktionsavgiften till skillnad mot vad som är fallet för miljöskänkionsavgifterna bör tillfalla kommunen i stället för staten. Redan enligt nuvarande bestämmelser tillfaller byggnadsavgifterna och de särskilda avgifterna kommunen. En stor fördel med detta är givetvis, att systemet kan utgöra en sporre för byggnadsnämnden att öka sina insatser för att beivra överträdelser. Den invändning som kan ställas mot detta är att kommunen "av girighet" skulle besluta om fler byggavgifter än vad som är befogat. Regeringen ser dock inte att denna risk är reell, eftersom den avgiftsskyldige har möjlighet att överklaga kommunens beslut.

Förfarandefrågor

Ett beslut om byggsanktionsavgift är ingripande för den avgiftsskyldige. Regeringen gör därför bedömningen att den som riskerar att få en byggsanktionsavgift, utan undantag, bör få möjlighet att yttra sig över kommunens utredning. De regler som finns i förvaltningslagen (1986:223) ger inte den avgiftsskyldige en sådan rätt. Regeringen gör därför bedömningen att en bestämmelse om detta bör föras in i plan- och bygglagen.

Samtidigt bör en byggsanktionsavgift inte få beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen. Preskriptionstiden stämmer överens med motsvarande reglering i 30 kap. miljöbalken och får anses rimlig.

Beslutet om sanktionsavgift bör delges den som är avgiftsskyldig enligt beslutet.

Betalningsfristen bör vara två månader från det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige, om byggnadsnämnden i beslutet inte har bestämt en senare tidpunkt. För att byggsanktionsavgiften ska kunna vara en snabb och effektiv reaktion från samhället förutsätter detta också en snabb verkställighet, när den avgiftsskyldige inte betalar i tid. Regeringen gör därför bedömningen, att ett beslut om byggsanktionsavgift bör kunna verkställas såsom en dom som har vunnit laga kraft enligt utsökningsbalken efter den sista betalningsdagen. Detta förslag liknar motsvarande

regler i miljöbalken (30 kap. 5 §). Om beslutet inte har verkställts inom tio år från det att beslutet vann laga kraft, behöver avgiften inte betalas.

Dubbla sanktioner

I artikel 4 i sjunde tilläggsprotokollet till Europakonventionen regleras rätten att inte bli lagförd eller straffad två gånger för samma sak. Begreppet straff får i detta sammanhang även anses omfatta vissa administrativa sanktioner, såväl avgifter som vite. Denna artikel kan därför komma att aktualiseras i sådana fall då vite kombineras med t.ex. en administrativ sanktionsavgift. Det finns flera exempel i svensk rätt som utesluter möjligheten att kombinera vite och sanktionsavgifter, t.ex. 44 § fiskelagen (1993:787), 29 kap.11 § tredje stycket miljöbalken och 30 § tredje stycket livsmedelslagen (2006:804). Den nuvarande lydelsen i plan- och bygglagen utesluter inte att både vite och sanktionsavgift tas ut för samma gärning. Regeringen bedömer att detta inte överensstämmer med artikel 4 i sjunde tilläggsprotokollet till Europakonventionen. Enligt regeringens uppfattning måste det därför införas ett förbud mot dubbla sanktioner i plan- och bygglagen. Regeringen gör bedömningen att en byggsanktionsavgift inte bör kunna tas ut om överträdelsen har medfört att vite har dömts ut.

17.7 Tystnadsplikt

Regeringens förslag: Den som har tagit befattning med ett ärende som gäller tillsyn enligt plan- och bygglagen eller EU-förordningar på området får inte obehörigen röja eller utnyttja vad denne har fått veta om någons affärs- eller driftförhållanden eller förhållanden av betydelse för landets försvar.

I det allmännas verksamhet tillämpas i stället bestämmelserna i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Lagtextpromemorian överensstämmer inte med regeringens förslag.

Remissinstanserna: Boverket framför att det på grund av marknadskontrollens uppläggning på Boverket är önskvärt med en reglering motsvarande bestämmelsen om tystnadsplikt som finns i 35 § produktsäkerhetslagen (2004:451).

Skälen för regeringens förslag: I samband med remitteringen av Miljödepartementets promemoria med förslag till ny plan- och bygglag har Boverket framfört synpunkten att bestämmelser om tystnadsplikt borde införas i plan- och bygglagen för de som är involverade i ärenden om tillsyn.

Regeringen delar denna uppfattning och gör bedömningen att bestämmelsen om tystnadsplikt i 26 kap. 27 § miljöbalken är en lämplig förebild. Således bör de som har tagit befattning med ärenden enligt plan- och bygglagen eller EG-förordningar inom lagens tillämpningsområde inte obehörigen röja eller utnyttja vad de då har fått veta om affärs- eller driftförhållanden eller förhållanden av betydelse för landets försvar. I det allmännas verksamhet bör i stället bestämmelserna i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) tillämpas.

18 Byggnadsnämndens avgifter

Regeringens förslag: Utöver nuvarande möjligheter att ta ut en avgift i ärenden om plan, lov, förhandsbesked och anmälan samt för nybyggnadskarta, framställning av arkivbeständiga handlingar eller andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder ska byggnadsnämnden också kunna ta ut en avgift för planbesked, villkorsbesked och ingripandebesked, tekniska samråd och slutsamråd, tillsynsbesök på byggarbetsplatsen och kungörande av beslut om lov eller förhandsbesked i Post- och Inrikes Tidningar.

I ärenden om plan ska avgiften även täcka kostnader för program om ett sådant behövs.

PBL-kommitténs förslag om att generellt ge en möjlighet för byggnadsnämnden att ta ut en avgift för åtgärder som behövs för prövning eller tillsyn återfinns inte i regeringens förslag.

Bygghandläggningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Remissinstanserna: *Boverket* framför att planavgift liksom enligt nuvarande bestämmelser bör kunna tas ut för annan anläggning än byggnad. *Sveriges Kommuner och Landsting* föreslår att bestämmelserna om avgift kompletteras med en bestämmelse som ger byggnadsnämnden rätt att avvisa en ansökan om lov eller liknande åtgärd om en föreskriven förskottsavgift inte betalas.

Skälen för regeringens förslag: Enligt 8 kap. 3 b § kommunallagen (1991:900) får kommunerna ta ut avgifter för tjänster och nyttigheter som de tillhandahåller. För tjänster eller nyttigheter som kommunerna är skyldiga att tillhandahålla får de bara ta ut avgifter om det är särskilt föreskrivet. Enligt 8 kap. 3 c § får kommunerna inte ta ut högre avgifter än vad som svarar mot kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller (självkostnaden).

Nuvarande bestämmelser om byggnadsnämndens möjlighet att ta ut avgifter i plan- och bygglagen ger kommunerna stöd för att skaffa sig kostnadstäckning för alla åtgärder som normalt ingår i ärenden om lov eller efter bygganmälan.

Med anledning av de föreslagna möjligheterna att kunna begära planbesked (avsnitt 10.2), villkorsbesked och ingripandebesked bör nämnden enligt regeringens bedömning ges en utökad möjlighet att ta ut en avgift även i dessa ärenden. Likaså bör byggnadsnämnden ges en möjlighet att ta ut en avgift för tekniska samråd, startbesked, slutsamråd och slutbesked, för tillsynsbesök på byggarbetsplatsen samt för kungörande av ett beslut om lov eller förhandsbesked i Post- och Inrikes Tidningar för underrättelse om beslut till okända sakägare.

I vissa situationer får byggnadsnämnden enligt nuvarande bestämmelser i 11 kap. 5 § andra stycket plan- och bygglagen ta ut en planavgift för att täcka kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner eller

områdesbestämmelser. Enligt ett förslag från Byggprocessutredningen gör regeringen bedömningen att en sådan planavgift även bör kunna tas ut för att täcka kostnaderna för ett program. Syftet med detta är att främja användandet av program som ett första skede i detaljplaneförfarandet om kommunen bedömer att ett program behövs för att underlätta detaljplanarbetet.

PBL-kommittén har föreslagit att extra tillsynsavgifter ska kunna tas ut för tillsynsåtgärder som normalt inte ingår i ärenden men som har bedömts som nödvändiga vid det tekniska samrådet.

Regeringens bedömning är att det nya förslaget med möjlighet för byggnadsnämnden att ta ut en avgift för både för det tekniska samrådet, för startbeskedet, för slutsamrådet och för slutbeskedet samt för tillsynsbesök på arbetsplatsen får anses tillräckligt i detta avseende. I övrigt bör grundtanken om en genomsnittskostnad för varje ärende inte frångås. Byggnadsnämndens tillsyn är naturligtvis viktig för hela systemets trovärdighet, och bör av den anledningen, kunna betraktas som en normal åtgärd inom ramen för en genomsnittlig kostnad.

Byggnadsnämndens rådgivningsverksamhet och allmänna övervakningsverksamhet bör även fortsatt vara skattefinansierad.

19 Ny instansordning

Enligt nu gällande regler överklagas kommuners beslut enligt plan- och bygglagen (1987:10) i ärenden som avser detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser, s.k. planärenden, till länsstyrelsen och därefter till regeringen. Till regeringen överklagas också vissa beslut enligt 12 kap. plan- och bygglagen och vissa beslut som rör försvaret. Kommunernas beslut i byggfrågor (bygglov, rivningslov, marklov och förhandsbesked samt ärenden om påföljder och ingripanden) som efter länsstyrelsens prövning inte överprövas av regeringen, överklagas i dag till allmän förvaltningsdomstol.

PBL-kommittén fick 2002 i uppdrag att se över bland annat instansordningsfrågan för samtliga PBL-ärenden. I slutbetänkandet "Får jag lov? Om planering och byggande" (SOU 2005:77) har kommittén föreslagit att överprövningen av planärenden enligt plan- och bygglagen, med undantag för ingripande med stöd av 12 kap. och vissa beslut som är av betydelse för försvaret, flyttas från regeringen till de nuvarande miljödomstolarna och att övriga ärenden enligt plan- och bygglagen, med undantag för de ärenden som kan bli föremål för s.k. laglighetsprövning enligt 10 kap. kommunallagen (1991:900), fortsättningsvis överprövas i länsstyrelserna och – efter ett överklagande – vid de nuvarande miljödomstolarna. Detta förslag fick stort stöd av remissinstanserna. I propositionen "Ny instansordning för PBL-ärenden" (prop. 2006/07:98) föreslog regeringen den 22 mars 2007 att riksdagen skulle godkänna en inriktning för det fortsatta arbetet med en ny instansordning för PBL-ärenden i enlighet med vad PBL-kommittén har föreslagit.

Riksdagen antog förslaget den 1 juni 2007 (bet. 2006/07:CU31, rskr. 2006/07:191).

Den 20 juni 2007 gavs Miljöprocessutredningen i uppdrag att bl.a. utreda vissa organisatoriska frågor som uppkommer med anledning av att överprövningen av ärenden enligt plan- och bygglagen i huvudsak ska ske i länsstyrelse och därefter, i händelse av överklagande, vid de nuvarande miljödomstolarna. Utredaren fick i uppdrag att föreslå de organisations- och författningsändringar som behövs för den ändrade instansordningen för PBL-ärendena. Utredaren fick också i uppdrag att lämna förslag på hur resurs- och kompetensbehov som uppkommer vid länsstyrelserna och miljödomstolarna till följd av en ändrad prövningsordning bör tillgodoses.

I delbetänkandet En ny instansordning för mål enligt plan- och bygglagen (SOU 2007:111) lämnade utredningen förslag på organisations- och författningsändringar som behövs för en ny instansordning för PBL-ärenden. Avsikten med förslagen är att domstolsprövningen av kommunernas och länsstyrelsernas beslut ska ske vid de nuvarande miljödomstolarna.

Delbetänkandet är remissbehandlat och bereds nu i särskild ordning tillsammans med andra instansordningsfrågor inom Regeringskansliet. Avsikten är att förslagen i detta ärende ska träda i kraft samtidigt som förslagen i ärendet om en ny instansordning.

20 Överklagande

20.1 Överklagande av kommunala beslut

Regeringens förslag: Utöver nuvarande överklagandeförbud får följande beslut inte överklagas

- beslut om att avbryta ett planarbete,
- beslut om planbesked,
- beslut om villkorsbesked,
- beslut om förlängd handläggningstid,
- beslut om behovet av kontrollansvarig, särskilt sakkunnig och slutsamråd, och
- beslut om beslut om ingripandebesked.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer delvis med regeringens.

Byggprocessutredningens förslag överensstämmer delvis med regeringens. Utredningen föreslog att planbesked borde gå att överklaga i den ordning som föreskrivs för laglighetsprövning.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Remissinstanserna: *Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer, Advokatsamfundet* och *Svensk Energi* tillstyrker kommitténs samtliga förslag till ändringar när det gäller rätten att överklaga. Ett stort antal remissinstanser, däribland *Statskontoret, länsstyrelserna i Jönköpings, Blekinge och Hallands län, Boverket, Lantmäteriet, Gullspångs, Svedala, Tranemo, Täby m.fl. kommuner*, är positiva till förslaget att beslut endast ska kunna överklagas av den som beslutet angår och avgörandet går honom eller henne emot. Flera andra remissinstanser invänder emellertid mot

kommitténs förslag att precisera kretsen som ska ha rätt att överklaga. *Kammarrätten i Sundsvall* anser att förslaget är överflödigt eftersom samma sak följer av 22 § förvaltningslagen. *Handelskamrarna* anser att kommittén har gjort förtjänstfulla försök att renodla sakägarbegreppen, men menar samtidigt att allmänna intressen och medborgarinflytande har fått för stort utrymme på bekostnad av ägarinflytandet. Det är t ex inte rimligt att hyresgäster och organisationer ska jämföras med fastighetsägare och bostadsrättsinnehavare när det gäller rätt att överklaga detaljplaner och bygglov. Utredningens förslag innebär enligt *Sveriges Byggindustrier* en viss utökning av kretsen som ges rätt att klaga och är ett steg i fel riktning. *Eskilstuna kommun* menar att förslaget behöver preciseras för att ge önskad effekt. Det är redan i dag svårt att avgöra vilka som är berörda av t.ex. en ny detaljplan. *Falkenbergs kommun* anser att förslaget att den som överklagar tydligt ange vilken rättsregel beslutet strider mot är tveksamt då det försvårar för den enskilde. Det är enligt *Höganäs kommun* domstolspraxis som avgör vem som betraktas som sakägare. Det hade varit en fördel om detta kunnat preciseras mer i direkt lagtext. *Lomma kommun* anser att det fortfarande är oklart vem som ska anses vara berörd och avstyrker förslaget att klaganden ska ange den rättsregel, som det överklagade beslutet strider emot. Förslaget skulle medföra ett ökat fokus på processuella regler i de fall de materiella reglerna redan uppfyller möjligheterna till en begränsad prövning av ett planförslag. *Staffanstorps kommun* anser att utredningsförslaget innebär att fler kommer att få möjlighet att överklaga. I stället bör införas en mycket noggrann precisering i fråga om vem som skall ha rätt att överklaga andra beslut än de som anges i 13 kap 1 § plan –och bygglagen. Flera instanser ifrågasätter begreppet ”angå” i utredningens förslag. *Sandvikens kommun* menar att ett ärende ”angår” en privatperson är en mycket subjektiv upplevelse, som säkerligen inte genom en skrivning i en lagtext förhindrar sakägaren att överklaga. *Byggherreforum* saknar en närmare beskrivning vad som avses med ”angå” och anser att denna fråga behöver belysas ytterligare. *Vindkraftens Investerare och Projektörer* föreslår en avgränsning av begreppet ”berörd”. Några instanser föreslår en utvidgning av den krets som ska ges rätt att överklaga. *Folkhälsoinstitutet* anser att till exempel barnfamiljer för vilka skolvägen kan påverkas negativt av ökad trafik eller boende som får tillgänglighet till rekreationsområden beskuren ska kunna överklaga. *Handikappombudsmannen* anser att handikapporganisationerna ska ges möjlighet att överklaga detaljplaner. Tillgängligheten bör ges samma dignitet som miljöfrågor och handikapporganisationerna ska därmed ges samma möjlighet att överklaga som miljöorganisationer. *Barnombudsmannen* föreslår att vissa ungdomsgrupper också ska ges särskild rätt att överklaga beslut om detaljplaner som är av betydelse för barn och unga. Mot bakgrund av den betydelse ett brett medborgarengagemang i planfrågor har för att möjliggöra en planering som ger förutsättningar för en god och hållbar samhällsutveckling anser *Konsumentverket* att regeringen bör överväga att ge ytterligare grupper talerätt. Mot bakgrund av de brister i tillämpningen när det gäller hänsyn till funktionshindrades intressen i planeringen, som bland annat kommittén redovisat, är det särskilt angeläget att denna grupp ges en starkare ställning. Kommitténs förslag att ge förvaltande myndigheter en överklaganderätt tillstyrks av

Kammarrätten i Sundsvall, Banverket, Vägverket samt länsstyrelserna i Östergötlands, Jönköpings, Blekinge och Västmanlands län samt Sveriges Lanmätareförening. Länsstyrelsen i Stockholms län anser emellertid att förslaget kan ifrågasättas ur ett länsstyrelseperspektiv. Det gäller till exempel Vägverket som både är sektorsmyndighet med ansvar för vägtrafiksektorn och sakägare som förvaltare av vägar. Detta kan leda till oklarheter i samband med att statliga organ överklagar detaljplanebeslut men även Länsstyrelsens beslut i överklagningsärenden som initierats av ett statligt organ eller annan klagande. Länsstyrelsens allmänna uppfattning är att statliga organ inte bör överklaga andra statliga organs beslut. *Länsstyrelsen i Norrbottens län* anser att det inte finns motiv för en särskild bestämmelse om statens klagerätt om avsikten inte är att ge dem en vidare möjlighet att överklaga en kommuns beslut än vad som nu är fallet. *Boverket* anser att det behövs ett förtydligande i lag när det gäller statens rätt att överklaga och ramarna för denna möjlighet. Det är dock ytterst viktigt att den möjligheten blir tydligt formulerad så att det inte finns utrymme för missstolkningar. Rätten att överklaga ska således inte gälla t.ex. riksintressepåverkan, utan situationer när staten är "sakägare". Så som paragraftexten (13:4 första stycket) nu formulerats framgår inte denna begränsning tydligt. För lagtillämpningen räcker det inte med uttalanden i förarbetena när en paragraf tydligt ger en annan innebörd. Utredningens förslag kommer således att öppna en möjlighet för statliga myndigheter att bevaka sina egna riksintressen i de fall marken tagits i anspråk för detta ändamål. *Mjölby kommun* anser att statliga myndigheters rätt att överklaga bör begränsas till ärenden där de är sakägare. *Falkenbergs kommun* och *Upplands-Bro kommuner* invänder mot att statliga myndigheter ska ges rätt att överklaga. Det kommer att "tynga systemet" med långa handläggningstider totalt sett. Statliga myndigheters intressen kan företrädas av länsstyrelsen. *Försvarsmakten* invänder mot förslaget att slopa den särskilda bestämmelsen, som ger Försvarsmakten m.fl. myndigheter en uttrycklig möjlighet att överklaga beslut inom vissa skydds- eller säkerhetsområden. Försvarsmakten anser att utredningens förslag kan innebära risker för totalförsvarets anläggningar och andra vitala samhällsanläggningar genom oklarheter vid tolkningen av begreppet "förvaltande myndighet", som närmast avser den fastighetsförvaltande myndigheten, dvs. Fortifikationsverket. Det är enligt Försvarsmaktens mening väsentligt att i detta fall både Försvarsmakten och Fortifikationsverket kan ha rätt att överklaga beslut. Försvarsmakten föreslår i stället att den nuvarande regeln läggs till som ett nytt andra stycke i den föreslagna ändrade bestämmelsen. *Räddningsverket* konstaterar att såvitt det är nuvarande känt har Räddningsverket inte överklagat något ärende med stöd av nuvarande bestämmelser, bl.a. beroende på avsaknad av rutiner för att Räddningsverket ska få kännedom om dessa ärenden. Därmed är det inte sagt att denna funktion inte behövs i syfte för staten att bevaka detta intresse. Det borde enligt Räddningsverket i stället finnas en möjlighet för Länsstyrelserna att bevaka att skydds- och säkerhetsområden upprätthålls i tillräcklig omfattning. *Luftfartsverket, LFV*, anser att nuvarande bestämmelser som ger rätt för Luftfartsstyrelsen att överklaga vissa beslut bör behållas i den nya lagen, bl.a. eftersom privatägda flygplatser inte omfattas av statens rätt att överklaga vissa beslut. Vid en eventuell bolagisering av LFV kan

även LfV förlora denna rätt att överklaga. Om bestämmelsen bibehålls består däremot Luftfartsstyrelsens möjlighet att tillvarata luftfartsintressen oavsett ägarform. *Luftfartsstyrelsen* anser att Luftfartsstyrelsens besvärsmätt är naturlig med hänsyn till myndighetens roll och ansvar vid avgränsning av flygets riksintresseområden. De skydds- eller säkerhetsområden som avses i lagrummet för luftfartens del kan vara mycket vidräckta och därigenom gå långt utöver vad som kan hävdas av den som agerar utifrån sin ställning som sakägare. Luftfartens riksintressen är det skyddsintresse som främst avses i det aktuella lagrummet. Därför kan heller inte det skyddsintresse som lagrummet vill tillgodose ersättas med den föreslagna förstärkta sakägarställningen.

De remissinstanser som har kommenterat Byggprocessutredningens förslag om laglighetsprövning av planbesked är i allmänhet positiva, såsom *Advokatsamfundet* och *Sveriges Kommuner och Landsting*, som anser att förslaget bekräftar kommunens rätt att själv bestämma över planläggning. *Umeå kommun* anser att, för att inte domstolarna ska ge sig in på en sakprövning vid eventuella överklaganden, det tydligare bör klargöras att kravet på motiveringar vid ett negativt planbesked måste vara starkt begränsat. *Länsstyrelsen i Stockholms län* ifrågasätter om det ska vara möjligt att laglighetspröva positiva planbesked, eftersom det inte kommer att ha någon bindande verkan och kommunen när som helst kan avbryta planarbetet. Grannar och andra sakägare erbjuds dessutom tillräckliga möjligheter att komma till tals i den efterföljande processen. *Sveriges Kommuner och Landsting* föreslår att det av lagtexten bör framgå att beslut om att avbryta ett påbörjat planarbete inte är överklagbara. *Kristianstads, Karlstads och Åre kommuner* ställer sig bakom förslaget att det ska krävas att man yttrat sig under granskningstiden för att ha rätt att överklaga en detaljplan eller områdesbestämmelser. *Göteborgs kommun* anser att förslaget skapar tydlighet, genom man behöver inte leta sig tillbaka i gamla yttranden över program i tidigt skede för att bedöma om det finns någon som lämnat synpunkter som inte har tillgodosetts. *Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer, FSB*, tillstyrker även uttryckligen förslaget att man skall tydligt ange vem man är (namn och adress). För att inte vidga kretsen av klagoberättigade måste det dock införas en bestämmelse om att man måste vara ”berörd” av förslaget, i förvaltningslagens mening. *Åre kommun* önskar att frågan om delgivning av länsstyrelsens beslut vid överklagan av kommunens antagande av en detaljplan ses över. Det har blivit allt vanligare att de klagande, när ärendet har gått dem emot, vägrar att lösa ut brevet. Detta medför en orimlig fördröjning. Regelverket bör ändras så att den klagande blir skyldig att uppge en adress och att de inom rimlig tid ska vara beredda att ta emot länsstyrelsens beslut. Andra instanser anser att förslaget utgör en klar inskränkning mot vad som gäller i dag beträffande talerätten. *Länsstyrelsen i Stockholms län* anser därför att frågeställningar som är förknippade med förändringen, såsom t.ex. om det kan anses vara acceptabelt att förlägga granskningstiden till sommarmånaderna eller över jul, behöver klargöras i motivtexten. *Länsstyrelsen i Hallands län* menar att sakägare och övriga medborgare inte bör ”lockas” att vänta med sina synpunkter till sista skedet i planprocessen. *Länsstyrelsen i Västerbottens län* konstaterar att förändringen innebär att enskilda som hittills har kunnat framföra synpunkter under samrådsskedet för att få

rätten att överklaga måste upprepa dessa under granskningstiden för att inte gå miste om denna rätt. Detta bör förtydligas i lagtexten. *Linköpings kommun* anser att förslaget ökar bördan för de berörda att skriva in sina synpunkter. Eftersom kommunen är betjänt att få in synpunkterna innan granskningsskedet bör man också ta konsekvenserna av detta och inte kräva att sakägarna ska behöva upprepa sina klagomål. Ett stort antal remissinstanser, såsom *Huddinge, Umeå, Malmö, Motala, Knivsta* och *Jönköpings kommuner, Sveriges Kommuner och Landsting, Sveriges Arkitekter, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Södermanlands län* samt *Fastighetsägarna* invänder mot utredningens förslag att såväl enskilda som organisationer utan att vara sakägare föreslås kunna anmäla intresse att delta i en samrådsprocess, med hänvisning till att de därmed även ges en rätt att överklaga. Med den praxis som domstolarna utvecklat i fråga om underrättelsens betydelse för vilka som betraktas som besvärberättigade kommer detta att kraftigt utöka kretsen av besvärberättigade. *Boverket* och *Stockholms kommun* menar att förslaget innebär ett tungt administrativt arbete för kommunen att upprätta ”samrådslistor” som kommer att vara olika för olika delar av kommunen. *Boverket* lyfter vidare fram att det för medborgare ofta är först när förändringar aktualiseras som ett engagemang vaknar. Genom ett krav på förtida anmälan kan många därför gå miste om sina möjligheter till insyn och påverkan.

Skälen för regeringens förslag: Enligt nuvarande bestämmelser får beslut om gatukostnader som inte avser kommunens beslut om grunderna för skyldighet att betala kostnader för gator och andra allmänna platser och om generella villkor för sådan betalning inte överklagas. Kommunala beslut enligt plan- och bygglagen får inte heller överklagas till den del de avser 1) en fråga som redan är avgjord genom detaljplan, områdesbestämmelser eller förhandsbesked eller 2) behovet av byggsamråd.

I avsnitt 11.2, 15.6 och 15.7s föreslår regeringen att kommunerna ska kunna fatta beslut om planbesked, villkorsbesked och förlängd handläggningstid. Frågan är om dessa beslut ska gå att överklaga.

Byggprocessutredningen har föreslagit att ett planbesked bör kunna överklagas i den ordning som föreskrivs för laglighetsprövning enligt 10 kap. kommunallagen (1991:900). Skälet för förslaget uupges vara att planbeskedet normalt borde beslutas av kommunfullmäktige och att bestämmelserna om överklagande av planbeskedet därför bör överensstäm- ma med de bestämmelser som gäller för plan.

Enligt regeringens bedömning i avsnitt 11.2 bör ett beslut om planbesked vara ett sådant beslut som normalt fattas av byggnadsnämnden. Vidare bör beskedet inte vara bindande för myndigheter och enskilda. Även om en kommun har lämnat ett negativt besked avseende planläggning för ett visst område ska kommunen inte kunna ställas till svars om en planläggning av det aktuella området ändå inleds sedan nya omständigheter har framkommit. På motsvarande sätt ska kommunen inte kunna ställas till svars om det inte inleds en planläggning för ett visst område trots att ett positivt planbesked om planläggning har lämnats. Naturligtvis bör dock kommunen så långt det är möjligt följa de besked den har lämnat. Eftersom ett beslut om planbesked inte bör vara bindande behöver det inte förenas med en överklagandemöjlighet.

Enligt regeringens bedömning bör, mot samma bakgrund, beslut om villkorsbesked och beslut om förlängd handläggningstid inte gå att överklaga. Av samma skäl bör inte heller nuvarande beslut om ingripandebesked eller beslut att avbryta ett planarbete gå att överklaga.

Enligt nuvarande bestämmelser kan vidare kommunala beslut inte överklagas till den del ett beslut avser behovet av byggsamråd. Enligt Byggprocessutredningen bör kommunala beslut inte heller kunna överklagas till den del de avser behovet av tekniskt samråd, slutsamråd, kontrollansvarig och sakkunnig. Regeringen delar utredningens bedömning att detta är sådana beslut under ärendets handläggning som inte bör vara överklagbara. Eftersom det enligt regeringens bedömning ibland är oklart huruvida fråga är om ett slutligt beslut eller ett beslut under ärendets handläggning saknas anledning för en sådan uppdelning i lagtexten. I stället bör det vara tillräckligt att i lagtexten räkna upp de beslut som inte ska gå att överklaga.

För att minska risken för att samma frågor kommer upp till prövning flera gånger både enligt miljöbalken och plan- och bygglagen genom överklaganden, har PBL-kommittén föreslagit att ett miljöbalkstillstånd bör få samma formella effekt vid ett överklagande av bygglovets som en plan eller ett förhandsbesked har enligt nuvarande 13 kap. 2 § andra stycket plan- och bygglagen, dvs. bygglovsbeslutet ska inte kunna överklagas till den del det avser frågor som redan har avgjorts vid den tidigare prövningen.

Regeringen delar kommitténs uppfattning att det vore en fördel om kommunala beslut inte kunde överklagas till den del det avser en fråga i ett ärende om bygglov som redan är avgjord i ett ärende om tillstånd enligt 9 kap. 6 § miljöbalken för samma verksamhet. Enligt regeringens bedömning skulle dock en sådan bestämmelse ställa stora krav på utredning från den överprövande instansens sida, för det första huruvida motsvarande fråga verkligen är avgjord i tillståndsärendet och för det andra om det finns fullständig identitet mellan prövningarna. En sådan utredning skulle leda till en förlängd handläggningstid hos den överprövande instansen. Det viktiga får i stället anses vara att myndigheterna så långt möjligt samordnar handläggningen av ärendena så att det så långt möjligt finns överensstämmelse mellan beslut om bygglov enligt plan- och bygglagen och beslut om tillstånd enligt miljöbalken.

20.2 Rätten att överklaga

Regeringens förslag: I den nya lagen införs en upplysning om att 22 § förvaltningslagen innehåller bestämmelser om överklagande för alla beslut enligt den nya lagen utom för sådana som ska överklagas genom laglighetsprövning. Enbart det förhållandet att någon har underrättats eller ska ha underrättats om ett beslut enligt den nya lagen ger inte rätt att överklaga ett sådant beslut. Om beslutet har gått emot staten i egenskap av fastighetsägare eller innehavare av en särskild rätt till en fastighet, får beslutet överklagas av den förvaltande myndighet som regeringen bestämmer.

Som huvudregel ska gälla att ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser får överklagas endast av den som senast under granskningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Startbesked får överklagas endast av sökanden i bygglovsärendet.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer med regeringens förslag i de delar kommittén har lagt något förslag.

Byggprocessutredningens förslag överensstämmer med regeringens avseende den begränsade möjligheten att överklaga startbesked.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag.

Remissinstanserna: Synpunkter på Byggprocessutredningens förslag: *Kristianstads, Karlstads och Åre kommuner* ställer sig bakom förslaget att det skall krävas att man yttrat sig under granskningstiden för att ha rätt att överklaga en detaljplan eller områdesbestämmelser. *Göteborgs kommun* anser att förslaget skapar tydlighet, genom man behöver inte leta sig tillbaka i gamla yttranden över program i tidigt skede för att bedöma om det finns någon som lämnat synpunkter som inte tillgodosetts. *Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer, FSB*, tillstyrker även uttryckligen förslaget att man skall tydligt ange vem man är (namn och adress). För att inte vidga kretsen av klagoberättigade måste det dock införas en bestämmelse om att man måste vara ”berörd” av förslaget, i förvaltningslagens mening. *Åre kommun* önskar att frågan om delgivning av länsstyrelsens beslut vid överklagan av kommunens antagande av en detaljplan ses över. Det har blivit allt vanligare att de klagande, när ärendet gått dem emot, vägrar lösa ut brevet. Detta medför en orimlig fördröjning. Regelverket bör ändras så att den klagande blir skyldig att uppge en adress och att de inom rimlig tid ska vara beredda att ta emot länsstyrelsens beslut. Andra instanser anser att förslaget utgör en klar inskränkning mot vad som gäller i dag beträffande talerätten. *Länsstyrelsen i Stockholms län* anser därför att frågeställningar som är förknippade med förändringen, såsom t.ex. om det kan anses vara acceptabelt att förlägga granskningstiden till sommarmånaderna eller över jul, behöver klargöras i motivtexten. *Länsstyrelsen i Hallands län* menar att sakägare och övriga medborgare inte bör ”lockas” att vänta med sina synpunkter till sista skedet i planprocessen. *Länsstyrelsen i Västerbottens län* konstaterar att förändringen innebär att enskilda som hittills har kunnat

framföra synpunkter under samrådskedet för att få rätten att överklaga måste upprepa dessa under granskningstiden för att inte gå miste om denna rätt. Detta bör förtydligas i lagtexten. *Linköpings kommun* anser att förslaget ökar bördan för de berörda att skriva in sina synpunkter. Eftersom kommunen är betjänt att få in synpunkterna innan granskningsskedet bör man också ta konsekvenserna av detta och inte kräva att sakägarna ska behöva upprepa sina klagomål. Ett stort antal remissinstanser, såsom *Huddinge, Umeå, Malmö, Motala, Knivsta* och *Jönköpings kommuner, Sveriges kommuner och landsting, Sveriges Arkitekter, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Södermanlands län* samt *Fastighetsägarna* invänder mot utredningens förslag att såväl enskilda som organisationer utan att vara sakägare föreslås kunna anmäla intresse att delta i en samrådsprocess, med hänvisning till att de därmed även ges en rätt att överklaga. Med den praxis som domstolarna utvecklat i fråga om underrättelsens betydelse för vilka som betraktas som besvärberättigade kommer detta att kraftigt utöka kretsen av besvärberättigade. *Boverket* och *Stockholms kommun* menar att förslaget innebär ett tungt administrativt arbete för kommunen att upprätta ”samrådslistor” som kommer att vara olika för olika delar av kommunen. Boverket lyfter vidare fram att det för medborgare ofta är först när förändringar aktualiseras som ett engagemang vaknar. Genom ett krav på förtida anmälan kan många därför gå miste om sina möjligheter till insyn och påverkan. *Bygg Klokt och Myndigheten för handikappolitisk samordning* framför att den lokala handikappörelsen bör kunna överklaga beslut om planer, bygglov och beslut om enkelt avhjälpna hinder. *Svenska Turistföreningen (Stockholmskretsen)* framför att det är mycket viktigt att större natur- och friluftorganisationer, med minst 2 000 medlemmar, ska kunna överklaga exploateringar och planer, åtminstone när de uppenbart berör natur- och friluftsområden. *Stockholms handelskammare* föreslår att rätt att överklaga detaljplanebeslut endast ska tillkomma sådana berörda sakägare som är ägare till angränsande fastigheter.

Skälen för regeringens förslag

Allmänna krav

Vem som ska ha rätt att överklaga beslut enligt plan- och bygglagen är för närvarande otydligt i vissa delar i plan- och bygglagen. Det gäller inte minst enskildas rätt att överklaga beslut om planer enligt nuvarande 13 kap. 5 § plan- och bygglagen. Regeringsrätten har i ett vägledande avgörande gjort bedömningen att de allmänna bestämmelserna i 22 § förvaltningslagen har begränsats genom särskilda bestämmelser i plan- och bygglagen (RÅ 1991 ref. 80). De regler som Regeringsrätten syftade på var nuvarande 13 kap. 5 § plan- och bygglagen som tillsammans med bestämmelserna i nuvarande 5 kap. 30 § avseende underrättelse om planbeslut, ansågs utgöra en särskild och fullständig reglering av den krets som har rätt att överklaga planbeslut. Konsekvensen av den tolkningen blev att var och en som på grund av bestämmelserna i nuvarande 5 kap. 30 § av kommunen har underrättats om ett planbeslut också anses ha rätt att överklaga beslutet. Exempelvis har regeringen därefter funnit att Föreningen Karlstad Lever, Miljöpartiet de Gröna och Rönninge

intresseförening har haft talerätt eftersom de blivit underrättade enligt 5 kap. 30 § (M91/2956/9, M92/2983/9 och M93/567/9).

Utgången i Regeringsrättsavgörandet och tolkningen av avgörandet har lett till oönskade konsekvenser. Därför föreslog Plan- och byggtredningen i delbetänkandet Överprövning av beslut i plan- och byggärenden (SOU 1994:134) att en ny bestämmelse skulle införas i 5 kap. 30 a §, som skulle ange att 22 § förvaltningslagen skulle gälla oavsett vad som stadgades i 30 §, dvs. beslutet skulle angå den enskilde och gå honom emot. Det föreslogs inga ändringar i övrigt som rör talerätten i denna del.

När det gäller beslut om detaljplaner kan det vara rimligt att det är de boende inom planområdet och de som på något sätt som enskilda är berörda som kan få en överprövning till stånd. En så vid krets som för laglighetsprövningen, dvs. alla kommunmedlemmar, förefaller inte rimlig eftersom det är de som blir berörda som bör kunna ifrågasätta ett besluts riktighet och inte kommunmedlemmar i gemen. Skälen till detta är bland annat att detaljplanerna innebär rättsverkningar endast för vissa enskilda och då är det endast de berörda som bör kunna ifrågasätta den rättsverkan som beslutet har. Dessutom talar effektivitetsskäl för att kretsen som får överklaga bör vara begränsad. Vidare bör endast den som är berörd kunna ange formella fel som grund för ett upphävande av beslutet.

Kravet på aktivitet före beslutsfattandet för att få rätt att få till stånd en överprövning kan anses vara rimligt, särskilt med tanke på att det är ett beslut i en politisk församling som fattas och att överprövande myndighet inte kan ändra beslutet. Att det dessutom ska krävas att klaganden är berörd och att beslutet ska gå klaganden emot är en allmän princip vid all typ av överprövning som framgår av 22 § förvaltningslagen (1986:223) också uttryckligen bör gälla beslut enligt plan- och bygglagen. Av den anledningen bör således dels en hänvisning till 22 § förvaltningslagen föras in i den nya lagen, dels en bestämmelse som gör klart att enbart det förhållandet att man har underrättats eller ska ha underrättats om ett beslut enligt plan- och bygglagen inte ger en automatisk rätt att överklaga beslutet. Även om en underrättelse har skett bör således en prövning göras av huruvida beslutet angår den klagande och huruvida beslutet går honom eller henne emot.

När det gäller möjligheterna att träda in i processen efter ett fastighetsägarbyte bör nuvarande praxis gälla även fortsättningsvis. Det innebär att om den föregående fastighetsägaren under utställningen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda så får en ny ägare anses ha rätt att ta över den klagorätt som tillkom tidigare ägare (regeringens beslut den 18 september 1997, In97/2002/PL). Detsamma gäller beslut om bygglov (RÅ 1995 ref. 50).

Ny möjlighet för staten att överklaga beslut

Länsstyrelsens och de centrala myndigheternas roller vid bevakningen av de allmänna intressena berörs kortfattat i avsnitt 16.1.2 i förarbetena till plan- och bygglagen (prop. 1985/86:1 s. 334–336). Det framgår där att syftet med regleringen i 12 kap. är att länsstyrelsen ska ges en stark ställning som det samordnande organet på den statliga sidan med en uppgift att självständigt agera för statens räkning i beslutsprocessen.

Andra statliga myndigheter ska inte kunna få överklaga länsstyrelsens beslut i frågor som rör den statliga kontrollen. Den mycket begränsade möjlighet att agera som statliga sektorsmyndigheter kan ha i dessa avseenden inskränker sig enligt propositionen till att de kan begära att regeringen utfärdar planföreläggande. Med den tydliga rollfördelning på den statliga sidan vad gäller ingripanden enligt 12 kap. plan- och bygglagen, som framgår av propositionen, är det naturligt att olika sektorsmyndigheter inte heller genom överklagande enligt 13 kap. plan- och bygglagen ska kunna få till stånd en ytterligare prövning av hur olika allmänna intressen har behandlats.

Av uttalanden i specialmotiveringen i förarbetena till plan- och bygglagen (prop. 1985/86:1 s. 800) framgår emellertid att den angivna rollfördelningen endast avses gälla bevakningen av statliga intressen av mera allmän karaktär gällande markanvändningen. I propositionen anfördes således följande:

Det bör vidare framhållas att den prövning som kan ske med stöd av 12 kap. inte är avsedd för fall där staten uppträder som markägare eller sakägare i övrigt. I sådana fall har staten besvärsmätt enligt bestämmelser som skall gälla för sakägare i allmänhet, dvs. enligt 13 kap. Genom prövning enligt 12 kap. skall staten bevaka de intressen som den kan ha i en planeringsfråga utan att i det skedet vara sakägare. Som exempel kan nämnas vägverkets anspråk på att behövliga vägreservat läggs ut i planer. Har vägrätt uppkommit, är väghållaren sakägare och kan agera enligt 13 kap.

Ett uttalande av liknande innebörd finns också på sidan 106 i samma proposition. Regeringen har således i förarbetena utgått från att statliga myndigheter som kan betraktas som sakägare ska anses ha rätt att överklaga ett beslut enligt plan- och bygglagen på samma sätt som andra sakägare. Regeringens praxis har också följt denna princip. Domstolarna har emellertid i ett uppmärksammat mål (RÅ 1993 not. 125) ansett att Vägverket inte har haft rätt att överklaga ett beslut rörande bygglov för en reklamskylt invid en riksväg. Detta beslut följde en tidigare praxis från den gamla byggnadslagstiftningens tid (RÅ 1972 ref. 60). Domstolarnas ställningstagande synes bl.a. ha utgått från principen att det krävs ett uttryckligt författningsstöd för att en myndighet ska ha rätt att överklaga ett beslut av en annan myndighet. Den tidigare Plan- och byggutredningen föreslog, med anledning av Regeringsrättens beslut, att Vägverket skulle ges en särskild rätt att överklaga vissa beslut enligt plan- och bygglagen (SOU 1994:134 s. 131). Förslaget har emellertid inte genomförts.

Vid PBL-reformen behandlades, som framgår av det förgående, frågan om statliga myndigheters rätt att överklaga således i första hand genom uttalanden i förarbetena. I ett avseende har emellertid en reglering i lag skett. I 13 kap. 7 § plan- och bygglagen finns en bestämmelse, utan närmare kommentarer överförd från den tidigare byggnadsstadgan, som ger Transportstyrelsen, tillsynsmyndighet för kärnkraftsreaktor eller kärnteknisk anläggning, Försvarsmakten och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap rätt att överklaga beslut om lov eller förhandsbesked inom vissa skydds- eller säkerhetsområden. Av förarbetena till plan- och

bygglagen framgår inte närmare hur denna bestämmelse har avsetts förhålla sig till regleringen i 12 kap. Det tycks dock här förekomma en dubbelreglering såtillvida att i de fall då bestämmelsen i 13 kap. 7 § är tillämplig finns normalt också förutsättningar för länsstyrelsen att ingripa enligt 12 kap.

Några förändringar i princip av de riktlinjer när det gäller statliga myndigheters rätt att överklaga beslut enligt plan- och bygglagen som lades fast vid PBL-reformen synes det inte finnas skäl att nu överväga. Länsstyrelsens roll när det gäller kontrollen av statliga intressen förutsätts ligga kvar och en rätt för vissa statliga sektorsmyndigheter att genom överklagande få till stånd ytterligare en prövning av frågor av det slag som länsstyrelsen, vid samråd och enligt 12 kap., har att bevaka skulle strida mot lagstiftningens grundläggande uppbyggnad.

Däremot finns det skäl att närmare överväga regleringen av statliga myndigheters rätt att överklaga i de fall då staten får anses inta en sakägarroll. I förarbetena till plan- och bygglagen var utgångspunkten att berörd statlig myndighet då har rätt att överklaga. Genom att regeringen hittills i allmänhet prövat ärenden, bl.a. samtliga detaljplaner, där statliga myndigheter överklagat och genom att regeringen då har följt förarbetsuttalandena har dessa i huvudsak fått genomslag i praxis. Det tidigare berörda avgörandet av Regeringsrätten visar emellertid att det kan finnas olika praxis hos myndigheter och domstolar och därför får det anses angeläget att lagen i fortsättningen så tydligt som möjligt reglerar nu berörda frågor.

I sak finns det då till att börja med skäl att överväga om det finns någon anledning att ändra den inställning som redovisades i förarbetena, nämligen att staten som markägare eller sakägare i övrigt ska ha samma rätt att överklaga som andra sakägare. Det är svårt att se att det finns några bärande motiv för att staten i detta avseende ska behandlas sämre än andra som är direkt berörda av ett beslut enligt plan- och bygglagen. Utgångspunkten i de följande övervägandena är därför att staten också i fortsättningen ska kunna bevaka sina intressen när det gäller beslut som direkt berör statlig mark eller statliga rättigheter i övrigt av sakägarkarakter.

Med denna utgångspunkt blir nästa fråga på vilket sätt denna bevakning ska ske. En tydlig rätt för berört statligt organ att överklaga synes i det sammanhanget ligga närmast till hands. Ett alternativ skulle emellertid kunna vara att också i denna situation låta länsstyrelsen företräda staten. En sådan konstruktion synes emellertid innebära övervägande nackdelar. Den skulle göra det omöjligt för länsstyrelsen att också pröva överklagandena i dessa fall. Den skulle innebära att länsstyrelsen fick bevaka också olika frågor som kan röra bl.a. fastigheters förvaltning m.m. som den nu inte behöver befatta sig med. Den skulle kräva omfattande kontakter i sådana frågor mellan länsstyrelsen och förvaltande myndighet vilket torde fördyra statens hantering. Frågan är också om länsstyrelsen eller den förvaltande myndigheten ska ha huvudansvaret för hur saken i olika skeden av ett prövningsförfarande ska drivas för statens räkning. Det naturliga är därför att på samma sätt som hittills låta ansvarig förvaltande myndighet företräda staten i berörda fall.

Problemet är då närmast hur en lagreglering av frågan om statliga myndigheters rätt att i nu berörda fall få överklaga beslut enligt plan- och

bygglagen ska utformas. Plan- och byggtredningens förslag, som utgick från det ärende där Regeringsrätten nekat besvärsmått, preciserade i vilka fall överklagande skulle kunna ske och angav då direkt Vägverket som den myndighet som hade rätt att överklaga. Om man tror att domstolsavgörandet, i vart fall till en del, ska ses som ett uttryck för en allmän princip om att myndigheter måste ha direkt stöd i lag för att få överklaga är det dock tydligt att en bestämmelse måste få en mera generell utformning.

I och för sig skulle man kanske kunna anse att om man, som har föreslagits av andra skäl, i plan- och bygglagen tar in en bestämmelse, efter mönster av förvaltningslagen, om att beslut får överklagas av ”den som beslutet angår” och i förarbetena anger att det omfattar staten där den har en ställning som sakägare, så borde det kunna räcka. För tydlighets skull bör man dock ändå reglera statliga myndigheters rätt att överklaga i en särskild bestämmelse. För att undvika risken för att en sådan bestämmelse ska ses som en mera generell rätt för myndigheter att överklaga finns det skäl att i bestämmelsen precisera i vilken egenskap myndigheten har rätt överklaga dvs. i egenskap av fastighetsägare eller innehavare av en särskild rätt till en fastighet och endast när beslutet går staten emot. I ett sådant fall får beslutet överklagas av förvaltande myndighet. Regeringen föreslår att en bestämmelse med denna innebörd nu införs.

På samma sätt som när det gäller enskilda sakägare måste frågan om när sakägarställning föreligger i det enskilda fallet vara en fråga som för olika typer av situationer prövas i praxis. Syftet med den nu aktuella bestämmelsen ska bara vara att ange att staten ska ha en överklaganderätt som är av samma innebörd, varken mer eller mindre omfattande, som när det gäller enskilda ”sakägare”.

Av bestämmelsen bör framgå att det är staten som sådan, inte berörd myndighet, som har den ställning som grundar rätten att överklaga. Uttrycket ”förvaltande myndighet” för att beteckna den myndighet som sedan har att utöva den rätt som tillkommer staten finns bl.a. i Domstolsverkets föreskrifter om hur fastighetsregistrets inskrivningsdel ska föras (DVFS 2000:5) Av 1 kap. 6 § i dessa föreskrifter framgår att i uppgifter om lagfart ska för staten anges förvaltande myndighets namn föregånget av ordet staten. Även om registeruppgifter kan vara bristfälliga innebär angivna föreskrifter att det normalt inte ska föreligga någon oklarhet om eller några praktiska svårigheter att konstatera när en fastighet som berörs av ett beslut enligt plan- och bygglagen tillhör staten eller om vilken myndighet som har ansvaret för förvaltningen. Att det på samma sätt som när det gäller enskilda berörda ibland kan förekomma att rätten att företräda fastighetsägaren överförs till annat organ genom fullmakt eller på annat sätt, eller att det ibland kan behövas särskild utredning om vem som har rätt att företräda den som enligt registret har lagfart eller om annan omständighet, som kan utgöra grund för ställning som sakägare, bör inte leda till några särskilda problem som just rör det förhållandet att staten är berörd. Det kan tilläggas att den myndighet som i fastighetsregistret anges som förvaltare av en statlig fastighet sannolikt redan i dag hörs av kommunen före beslut som berör fastigheten. Där regeringen har prövat överklaganden har berörda myndigheter som redan nämnts normalt också tillerkänts rätt att överklaga. Den nu föreslagna

regeln skulle därmed inte innebära någon egentlig praktisk förändring av den ordning som i allmänhet hittills har tillämpats.

Andra ändringar i rätten att klaga

Som en följd av förslaget i avsnitt 11.3 att ersätta utställningsförfarandet med en granskningstid vid beslut om detaljplan eller områdesbestämmelser bör bestämmelserna om rätt att få överklaga ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser ändras. Dessa beslut bör få överklagas endast av den som senast under granskningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Flera av de nya besked som regeringen föreslår i detta lagstiftningsärende exempelvis planbesked och villkorsbesked föreslås inte vara överklagbara. Enligt regeringens bedömning bör dock de nya besluten om startbesked gå att överklaga eftersom de så konkret påverkar förutsättningarna i bygg- eller rivningsärendet. Enligt regeringens bedömning får dessa besked endast anses beröra den sökande i ärendet och rätten att klaga på dessa beslut bör därmed begränsas till dessa sökande. Begränsningen i rätten att överklaga dessa besked bör framgå av lagen för att undvika att exempelvis samma krets som har rätt att överklaga beslutet om lov ges en rätt att klaga.

21 Samordning mellan plan- och bygglagen och andra lagar

Behovet av samordning mellan plan- och bygglagstiftningen och annan lagstiftning har påtalats i många sammanhang allt sedan plan- och bygglagen trädde i kraft. Redan i regeringens proposition Ny plan- och bygglag (1985/86:1 s. 107) konstaterades att det även fortsättningsvis kommer att finnas markanvändningsåtgärder som kräver tillstånd enligt såväl plan- och bygglagstiftningen som enligt andra lagar. I dessa fall innebär varken en detaljplan eller ett givet bygglov ett slutligt besked från samhällets sida, utan åtgärden kan inte påbörjas förrän andra tillstånd inhämtats. Departementschefen ansåg emellertid att det är viktigt att tillståndsfrågor som berör flera lagstiftningsområden i görlig mån samordnas och att det är av stort intresse för den som ansöker om tillstånd till ett företag att beslutsprocessen i dessa fall blir så rationell som möjligt (prop. s. 450). I plan- och bygglagen infördes därför en bestämmelse att det i samband med bygglovsprövningen bör ankomma på byggnadsnämnden att upplysa den som söker lov om vilka tillstånd i övrigt som kan erfordras. I övrigt föreslogs inga särskilda bestämmelser för att samordna beslut enligt plan- och bygglagen med andra lagar. Däremot anfördes att kommunernas starka ställning enligt plan- och bygglagen bör komma till uttryck i andra lagar som reglerar prövning av företag och att planbesluten bör påverka tillståndsprövningen enligt olika speciallagar (s.450). Som en följd av detta genomfördes följdändringar i en rad speciallagar, främst i syfte att reglera verkningarna av rättsverkande planer, dvs. detaljplan, områdesbestämmelser samt fastighets-

plan. Det gäller t.ex. väglagen (1971:948) (prop. 1985/86:118), naturvårdslagen (1964:822) (prop. 1985/86:159) samt miljöskyddslagen (1969:387) (prop. 1986/87:135). Införandet av miljöbalken den 1 januari 1999, som innebar att den svenska miljölagstiftningen inordnades i en samlad miljölagstiftning, innebar nya behov av samordning mellan balken och plan- och bygglagen. Den med plan- och bygglagen nära sammanhängande lagen om hushållning med naturresurser inordnades i balken och vissa följdändringar gjordes i plan- och bygglagen för att anpassa regelverken. En särskild samordningsfråga rör åtgärder och verksamheter som prövas enligt både plan- och bygglagen och enligt miljöbalken.

PBL-kommittén har i sitt betänkande (SOU 2005:77 s. 754 ff) redovisat olika förslag till en förbättrad samordning mellan plan- och bygglagen och miljöbalken. Främst är det fråga om att försöka samordna prövningsförfarandet enligt båda systemen handläggningsmässigt och tidsmässigt och inte att föreslå förändringar i de båda lagsystemens materiella regler. Utgångspunkten har varit att undvika onödig dubbelprövning, underlätta för de olika enskilda parter som berörs samt ge möjligheter till förenklingar och en snabbare handläggning. Kommittén har också berört möjligheterna till samordning mellan plan- och bygglagen och de lagar som reglerar utbyggnaden av trafikinfrastrukturen, men redovisar inga konkreta förslag. Inte heller när det gäller en förbättrad samordningen mellan plan- och bygglagen och övriga lagar redovisas förslag.

Som regeringen tidigare har anfört i avsnitt 8 bör alla möjligheter till samordning tas till vara för att undvika dubbelarbete och för att effektivisera beslutsprocessen. En bättre samordning är till gagn både för samhället i stort och för företag och enskilda. Regeringen har därför föreslagit att det i bestämmelserna om allmänna och enskilda intressen införs en generell bestämmelse med innebörden att man vid planläggning och annan prövning som avser mark- och vattenanvändningen som också har prövats eller ska prövas enligt annan lag ska sträva efter att på lämpligt sätt samordna arbetet så att dubbelarbete undviks.

21.1 Samordning med miljöbalken

Generella utgångspunkter för en samordning

En grundläggande utgångspunkt för behandlingen av frågor om en förbättrad samordning av prövningen enligt plan- och bygglagen och miljöbalken är att de båda lagstiftningarna gäller parallellt. Olika åtgärder eller verksamheter kan således omfattas av regleringen enligt båda systemen. Detta är inte unikt för förhållandet mellan plan- och bygglagen och miljöbalken utan gäller också i många andra avseenden. Normalt har olika lagar då olika bakgrund och olika syften som ligger vid sidan av varandra. Några egentliga samordningsproblem ska då i huvudsak inte behöva förekomma även om företagare och andra som berörs av de olika regelsystemen kan uppfatta den sammantagna regleringen som omfattande och krånglig och de samlade kraven som besvärliga att leva upp till.

Både miljöbalken och plan- och bygglagen hanterar markanvändningsfrågor. Samtidigt som lagarna har flera beröringspunkter finns det viktiga skillnader. Det som kan sägas känneteckna plan- och bygglagen är att den handlar om att dels vid planläggningen pröva vilken markanvändning som är lämplig för olika områden, dels, när ett konkret projekt aktualiseras, att pröva om en tilltänkt lokaliseringen är lämplig. När det gäller byggandet reglerar plan- och bygglagstiftningen både förutsättningar för att få bygga och krav på det som byggs. Vid de avvägningar som behöver göras ska, förutom berörda enskilda intressen, också ett mycket brett spektrum av allmänna intressen beaktas. I miljöbalken är det i första hand människors hälsa, en god miljö och naturens skyddsvärde som är utgångspunkter. Balken reglerar alla verksamheter och åtgärder som kan skada de intressen balken ska skydda.

Vad som delvis kännetecknar förhållandet mellan plan- och bygglagen och miljöbalken och som gör det angeläget att närmare behandla samordningen mellan dessa lagar är att de frågor som prövas enligt de båda systemen i bland är mycket likartade. Det kan därför med fog påstås att det till en del sker en onödig dubbelprövning som innebär avsevärda olägenheter och kostnader både för myndigheter och för enskilda.

Omfattningen av dubbelregleringen styrs av hur de olika lagarnas tillämpningsområden ser ut. En svårighet är då att varken plan- och bygglagen eller miljöbalken innehåller tydliga regler om lagarnas tillämpningsområden. Plan- och bygglagens tillämpningsområde kan, allmänt sett, sägas gälla frågor om markanvändning och byggande. Den närmare bestämningen av tillämpningsområdet sker genom de olika förfaranderegler som plan- och bygglagen innehåller och som reglerar dels plansystemet, dels olika former av tillståndsprövning samt tillsyn och påföljder. Det är således i de fall då det enligt vad som närmare anges i lagen ska eller kan ske planläggning, tillståndsprövning eller tillsyn och ingripanden som plan- och bygglagens olika krav blir tillämpliga.

Miljöbalkens tillämpningsområde är svårare att bestämma. Det beror delvis på balkens karaktär av en sammanställning av regler med många helt olika utgångspunkter, som tidigare funnits i en rad olika lagar, och på utformningen av de s.k. allmänna hänsynsreglerna i 2 kap. Det beror också på utformningen av tillsynsreglerna, där det i 26 kap. 9 § anges att en tillsynsmyndighet får meddela de förelägganden och förbud som i ett enskilt fall behövs för att balken samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska efterlevas. Detta ska enligt förarbetena innebära bl.a. att så snart en verksamhet eller åtgärd kan sägas strida mot en allmän hänsynsregel kan ingripande aktualiseras. Eftersom i stort sett all mänsklig verksamhet på något sätt kan påverka miljön blir balkens möjliga tillämpningsområde därmed nära nog obegränsat.

I vissa fall innebär bestämmelserna i plan- och bygglagen och miljöbalken i praktiken en dubbelreglering av verksamheter och åtgärder.

Miljöprocessutredningen har i betänkandet *Prövning av vindkraft* (SOU 2008:86) kommit fram till att en prövning av bygglov för ett vindkraftverk enligt plan- och bygglagen är ett överflödigt moment om en tillståndsprövning av samma vindkraftverk har gjorts enligt miljöbalken. Enligt utredningen innefattar tillståndsprövningen den prövning

som görs enligt plan- och bygglagen samtidigt som tillståndsprövningen är mer omfattande. En prövning även enligt plan- och bygglagen blir därför en onödig dubbelprövning av frågan. Mot bakgrund av utredningens analys har nya bestämmelser för just vindkraftverk förts in i plan- och bygglagen och miljöbalken (se prop. 2008/09:146, rskr.)

Den analys som gjorts för vindkraftverk av Miljöprocessutredningen är dock inte direkt överförbar till andra verksamheter. När det gäller anläggningar för vindkraftverk är det tydligt att prövningarna enligt plan- och bygglagen och miljöbalken till stor del handlar om samma frågor, dvs. lokaliseringens lämplighet, påverkan på landskapsbilden och omgivande verksamheter samt om avståndet till bebyggelse är tillräckligt för att undvika betydande olägenheter för omgivningen.

För många typer av verksamheter gäller därför att de något olika utgångspunkterna innebär att prövningarna verkligen kompletterar varandra, varvid särskilt miljöbalksprövningens karaktär av fortlöpande tillsyn och möjlighet till omprövning av villkor är av betydelse.

Mot bakgrund av tillgängligt beredningsunderlag är det inte i detta ärende möjligt att närmare gå in på en samordning av den materiella prövningen enligt de båda lagarna. De tankar som redovisas om hur en bättre samordning mellan plan- och bygglagen och miljöbalken skulle kunna nås bygger således på utgångspunkten att det i första hand är den formella hanteringen som ska samordnas. Detta kan ibland ske enbart genom att två olika prövningar tidsmässigt samordnas. Ytterligare ett steg mot ökad samordning kan vara att hela beredningen sker i samordnade former även om det formellt blir två beslut.

När det här talas om att det bör ske ett sammanhållet prövningsförfarande kan samordningen innebära att det bara ska behöva ske en ansökan eller anmälan, att berörda sakägare hörs i ett sammanhang, att kommunens slutliga beredning sker i ett sammanhang och att beslut tas samtidigt.

Förenklat förfarande vid framtagande av detaljplan

Såsom redovisas i PBL-kommitténs slutbetänkande "Får jag lov – om planering och byggande" (SOU 2005:77 s. 794) finns det vissa samordnings- och förenklingsmöjligheter för sådana detaljplaner som endast inriktas på att skapa formella förutsättningar för att tillåta en utbyggnad av en verksamhet som ska tillståndsprövas enligt 9 kap. 6 § miljöbalken. I de fall kommunen anser att verksamheten kan tillåtas och det inte finns några andra planfrågor som samtidigt behöver regleras är det uppenbart att planprövningen och miljöbalksprövningen till en betydande del kan ses som en dubbelprövning av samma frågor. Nuvarande regler ställer i den beskrivna situationen omfattande krav på planförfarandet, trots att en parallell prövning sker enligt balken. Det krävs i princip både program, samråd och utställning. Dessutom ska underlaget innehålla bl.a. en miljökonsekvensbeskrivning.

För alla berörda är det angeläget att det sammantagna förfarandet enligt miljöbalken och plan- och bygglagen blir så enkelt som möjligt, utan att dock vare sig kraven på planmässiga bedömningar eller en ordentlig miljöprövning åsidosätts. Flertalet av de remissinstanser som

kommenterat kommitténs förslag till samordning är positiva till en sådan samordning.

Regeringen delar kommitténs bedömning och föreslår i avsnitt x att kommunen ska ges möjlighet att, om den så önskar, i vissa avseenden förenkla sitt planförfarande i de fall då detaljplanen endast avser en sådan verksamhet som har tillståndsprövats eller ska tillståndsprövas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken. För det första bör kommunen ges en möjlighet att hoppa över samrådet om det för exakt samma verksamhet pågår en parallell tillståndsprövning enligt miljöbalken. I de fall tillståndsprövningen redan är avslutad, bör en förutsättning för att hoppa över samrådet vara att den miljökonsekvensbeskrivning som finns i tillståndsärendet fortfarande är aktuell samt att samråd har skett i det andra ärendet med alla som omfattas av krav på samråd enligt plan- och bygglagen. Om förutsättningarna för det förenklade förfarandet brister endast i det avseendet att samråd inte har skett i det andra ärendet med alla de som omfattas av samråd enligt plan- och bygglagen är det tillräckligt att detaljplaneärendet kompletteras genom att samråd sker med dem som inte omfattades av samråd i det andra ärendet. Även kungörelsen inför granskningen av planförslaget bör kunna förenklas, genom att en uttrycklig möjlighet till samordning med kungörelseförfarandet i ett pågående tillståndsärende för samma verksamhet enligt miljöbalken införs i plan- och bygglagen. Vidare bör kommunen kunna förenkla den slutliga granskningen av ett planförslag genom att hänvisa till handlingarna i tillståndsärendet i den mån informationen finns där. Kommunens granskningsutlåtande över de synpunkter som kommit in under granskningstiden och kommunens förslag med anledning av synpunkterna bör också avse de synpunkter som kommit in i det andra ärendet. För att säkerställa att det har skett en planmässig bedömning, bör en grundläggande förutsättning för ett förenklat planförfarande i dessa fall vara att planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna.

Sakägarnas intressen i de delar som gäller verksamhetens miljöeffekter bör kunna anses beaktade genom tillståndsprövningen enligt balken. Andra eventuella konsekvenser för vissa sakägare ska framgå av de planbeskrivningar som även i dessa fall måste upprättas och vara tillgängliga för yttranden. Sakägare ska därför ha lika goda möjligheter att bevaka sina intressen som vid hittillsvarande dubbla förfaranden.

Samordnat förfarande av bygglovsärenden enligt plan- och bygglagen och anmälningsärenden enligt miljöbalken

PBL-kommittén behandlar även frågor om anläggningar som kräver prövning hos kommunen enligt såväl plan- och bygglagen som miljöbalken. Enligt plan- och bygglagen handlar det om en lovprövning och enligt balken om en prövning av en anmälan enligt 9 kap. I dag finns inga regler om samordning av förfarandena. Enligt 8 kap. 19 § plan- och bygglagen är det byggnadsnämnden som svarar för prövningen av en ansökan om bygglov. Anmälan enligt 9 kap. 6 § miljöbalken sker enligt förordningen (1998:889) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd till den kommunala nämnd som ska fullgöra kommunens uppgifter inom miljö- och hälsoskyddsområdet. Båda ärendena ska beredas enligt vad

som anges i respektive lagsystem. Bygglovsärendet måste leda fram till ett beslut om bygglov för att anläggningen ska kunna utföras. Anmälningens ärendet kan avslutas med att nämnden beslutar om föreläggande om försiktighetsmått eller förbud eller om att tillstånd ska sökas. Anmälningens ärendet kan emellertid också avslutas med att nämnden underrättar den som har gjort anmälan om att ärendet inte leder till någon åtgärd från nämndens sida. En sådan underrättelse innebär att anläggningen kan utföras på det sätt som sökanden avsett. Underrättelsen hindrar emellertid inte nämnden från att senare ingripa som tillsynsmyndighet om så behövs.

Det är enligt regeringens bedömning angeläget att de olika beslut inom kommunen som rör ett byggprojekt i möjligaste mån samordnas. Om en ansökan om lov avser en åtgärd som måste anmälas till kommunen enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken rörande miljöfarlig verksamhet bör byggnadsnämnden underrätta miljö- nämnden om ärendet. Byggnadsnämnden och miljönämnden bör därefter samordna handläggningen av ärendena så att berörda myndigheter, organisationer och enskilda parter ges tillfälle att i ett sammanhang yttra sig i båda ärendena och att även beslut i båda ärendena fattas i ett sammanhang. Såväl sökanden som eventuella sakägare ska därmed i ett sammanhang kunna se avgörandena i båda ärendena och därmed kunna ta ställning till om de vill gå vidare till nästa instans.

Om det finns särskilda skäl för det bör nämnderna få besluta att en sådan samordning inte ska göras. Innan de fattar ett sådant beslut bör de ge den andra nämnden och de berörda parterna tillfälle att yttra sig.

En inte ovanlig situation är att det finns en detaljplan som medger en sådan industriell eller på annat sätt miljöfarlig verksamhet som det aktuella utbyggnadsärendet avser. Någon ytterligare detaljplanprövning behövs därmed inte. Utbyggnaden kommer då i första hand att i sak prövas vid miljöbalksprövningen, där bl.a. konsekvenserna för omgivningen noga ska behandlas. Den bygglovsprövning som också ska göras kan, när det sålunda sker en tillståndsprövning enligt balken, i huvudsak förlita sig på denna miljöbalksprövning när det gäller omgivningskonsekvenserna. Återstående frågor vid bygglovsprövningen torde normalt inte kräva sådan samordning med miljöprövningen att det finns anledning att överväga några särskilda samordningsmekanismer. Vid vilken tidpunkt bygglovsprövningen ska ske i förhållande till miljöbalksprövningen kan då vara en praktisk fråga som bör kunna avgöras från fall till fall.

En fråga som har övervägts särskilt när man vill samordna lovförfarandet med anmälningsprövningen är hur det ska gå till i de fall då en ansökan om förhandsbesked enligt plan- och bygglagen föregår den slutliga bygglovsprövningen. Eftersom ett förhandsbesked är bindande för den kommande bygglovsprövningen talar det mesta för att miljöbalksprövningen bör komma in redan i det skedet. Samtidigt är ju syftet med förhandsbeskedet att det ska gå att få ett tidigt besked utan att allt underlag behöver tas fram. Visserligen kan ett förhandsbesked villkoras men det är knappast lämpligt att ett positivt förhandsbesked, när det gäller en så avgörande fråga som miljöbalksbedömningen, kan villkoras med att tillståndet förutsätter att en senare miljöprövning leder till att anläggningen kan godtas.

Frågan är därför snarast hur långt den miljöbalksprövning behöver gå som ska samordnas med prövningen av frågan om förhandsbesked enligt plan- och bygglagen. Som tidigare har berörts är det inte ovanligt att bedömningar i miljöskyddsfrågor sker successivt, på så sätt att man utnyttjar redan vunna erfarenheter för att så småningom fastställa mera långsiktiga föreskrifter om skyddsåtgärder m.m. Den viktiga frågan är då när och på vilket underlag man kan göra den avgörande bedömningen att en anläggning över huvud taget kan tillåtas från miljöskyddssynpunkt på avsedd plats. I anmälningsärenden, som ju generellt sett ska vara av mindre allvarlig art från miljösynpunkt, sker detta avgörande inte genom ett uttryckligt godtagande av anläggningen utan indirekt genom att den miljöansvariga nämnden inte beslutar om förbud eller om att tillstånd måste sökas.

Den lämpliga ordningen tycks därför vara att prövningen av en anmälan enligt 9 kap. miljöbalken ska samordnas redan med prövningen av en ansökan om förhandsbesked men att det ska kunna vara möjligt att på det stadiet begränsa miljöprövningen till frågan om det krävs förbud eller tillståndsprövning. Frågan om försiktighetsmått skulle därmed kunna skjutas till ett senare tillfälle, t.ex. då bygglov lämnas. I och för sig är det naturligtvis en nackdel att frågor som kan vara av stor praktisk betydelse inte närmare prövas då det avgörande tillståndet lämnas. För sökanden innebär det att han på ett senare stadium kan drabbas av kostnadskrävande åtgärder som han själv inte räknat med. Det har dock varit hans eget val att först begära förhandsbesked. Nackdelarna följer ju av möjligheten som sådan till den uppdelade prövning som förhandsbeskedet innebär. Dessa nackdelar får vägas mot de praktiska fördelar det i många fall kan medföra att kunna projektera vidare med säkerheten att anläggningen ändå på något sätt får utföras. För sakägare innebär uppdelningen att de ändå inte i ett sammanhang får den prövning av samtliga omständigheter som kan underlätta för dem att bevaka sina intressen. Jämfört med nuvarande ordning innebär det ändå en förbättring att en miljöskyddsbedömning över huvud taget sker innan ett för den fortsatta prövningen enligt plan- och bygglagen bindande tillstånd lämnas.

Övervägandena rör i första hand samordningen mellan prövningen enligt plan- och bygglagen och den prövning av miljöfarlig verksamhet som sker med stöd av bestämmelserna i 9 kap. 6 § miljöbalken. Också när det gäller annan prövning med stöd av 9 kap. miljöbalken avseende inrättande eller ändring av avloppsanordningar, värmepumpsanläggningar, grundvattentäkter m.m. föreslås en samordning ske i sådana fall där en sådan prövning aktualiseras i anslutning till en lovprövning enligt plan- och bygglagen. Ett bygglov för ett bostadshus kan således förut-sätta att också en avloppsanordning eller annan anläggning inrättas efter särskild prövning enligt miljöbalkens bestämmelser.

Regeringen föreslår i detta ärende att det i plan- och bygglagen införs bestämmelser om att byggnadsnämnden ska svara för en samordning av ansökningar om bygglov eller förhandsbesked som enligt bestämmelserna i 9 kap. 6 § miljöbalken även ska anmälas till kommunen. Av bestämmelserna bör även framgå hur sådana ärenden bör beredas.

21.2 Samordning med trafiklagarna

Liksom det samordnade förfarande som föreslås för detaljplaner som endast avser en verksamhet som har tillståndsprövats eller ska tillståndsprövas enligt miljöbalken bör för sådana detaljplaner som endast avser åtgärder som har prövats genom upprättande och fastställande av en arbetsplan enligt väglagen (1971:948) eller genom en järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnvägar ett förenklat förfarande föreslås.

Såsom PBL-kommittén konstaterar i sitt betänkande (SOU 2005:77 s. 799-812) finns det stora brister i samordningen mellan planläggningen enligt plan- och bygglagen och prövningen enligt väglagen och lagen om byggande av järnväg. Ofta förekommer vad som kan kallas dubbel planering och även dubblerad prövning. Kommittén ansåg emellertid att en mer långtgående samordning var alltför omfattande för att rymmas inom översynen. Kommittén belyste ändå översiktligt olika strategier för framtida förenklingar. Ett av kommitténs framförda alternativ avser möjligheten för kommunen och ansvarigt trafikverk att komma överens om vilken planeringsform som är mest lämplig i det enskilda fallet. Detta alternativ ansågs framförallt vara intressant när det gäller planering för väg och järnväg. Kommittén konstaterar emellertid att en reglering i en arbets- eller järnvägsplan kan vara tillräcklig i de fall omgivningspåverkan är begränsad och genomförandefrågorna är relativt okomplicerade. Samtidigt framhölls att en detaljplan ur ett säkerhetsperspektiv många gånger är ett bättre regleringsinstrument än en arbetsplan och en järnvägsplan, eftersom planområdet är något vidare. Enligt kommittén behöver en ökad valfrihet kombineras med bestämmelser som anger att prövning enligt det ena regelverket är jämförbart med prövning enligt det andra. Samtidigt framhålls att det, även i de fall bägge planinstituterna bedöms nödvändiga, finns en förenklingspotential i en bättre samordning av processerna med samråd, utställning m.m.

Regeringen har genom beslut den 19 mars 2009 tillsatt en parlamentarisk kommitté för att analysera planeringsprocessen för transportinfrastruktur och föreslå sådana förändringar i väglagen och lagen om byggande av järnväg som innebär att dessa processer effektiviseras (Effektivisering av planeringsprocessen för transportinfrastruktur, Dir. 2009:16). Utredningsarbetet ska även omfatta frågor om miljökonsekvensbeskrivning och tillåtlighetsprövning enligt miljöbalken samt frågor om samordning med övrig fysisk planering enligt plan- och bygglagen.

Det finns således för närvarande inte underlag för några mer långtgående förslag till förändringar i syfte att förbättra samordningen mellan lagarna. Mot bakgrund av PBL-kommitténs resonemang om vissa förenklingsmöjligheter föreslås i detta ärende att det för åtgärder som har prövats enligt väglagen eller lagen om byggande av järnväg införs motsvarande förenklingsmöjligheter som för verksamheter som har tillståndsprövats. Det bör betonas att det, i likhet med vad som föreslås för verksamheter som prövas enligt miljöbalken, ska vara fråga om identiska åtgärder. Vidare bör framhållas att bestämmelserna inte är tvingande, utan endast innebär en *möjlighet* för kommunen att förenkla sitt

planarbete i de fall exakt samma åtgärd ska planläggas. Också förut-sättningarna för att genomföra förenklingarna ska vara desamma, dvs. att planförslaget ska vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

22 Ändringar som en följd av tjänstedirektivet

Regeringens förslag: Den eller de kommunala nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet får inte längre godkänna personer för viss kontroll exempelvis av ventilationssystem. Godkännande får endast göras av organ som särskilt har ackrediterats för denna uppgift enligt 14 § lagen (1992:1119) om teknisk kontroll eller av någon som uppfyller motsvarande krav enligt bestämmelser i ett annat land inom Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.

Om det behövs för att en tillsynsmyndighet ska kunna ta del av innehållet i ett utländskt certifikat, intyg eller annan handling, får myndigheten begära att handlingen visas i översättning till svenska. Översättningen behöver inte vara auktoriserad.

Tjänstedirektivssekretariatets förslag överensstämmer med regeringens.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Remissinstanserna: *Länsrätten i Stockholms län* och *Sveriges Kommuner och Landsting* har framfört att det i den föreslagna lydelsen tas bort en möjlighet för de kommunala nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggväsendet att ge en person godkännande för viss kontroll. Detta innebär att endast riksbehöriga funktionskontrollanter kommer att kunna utföra funktionskontroller av ventilationssystem. Detta kan bli kostnadsdrivande, inte minst för kommunerna som fastighetsägare vilket bör beaktas när Boverket kommer att anpassa sin närmare föreskrift om vilka krav som ska ställas för den riksbehörighet som avses i 16 § lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. *Ronneby kommun* välkomnar förslaget att arbeta fram kriterier för riksbehörighet avseende funktionskontrollanter enligt lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. *Ronneby kommun* anser dock att kommunerna även fortsättningsvis bör kunna utse sådana funktionskontrollanter. *Strömsunds* och *Östersunds kommuner* tillstyrker att möjligheten för kommuner att utse s.k. lokala funktionskontrollanter tas bort eftersom den möjligheten inte används efter instruktioner från Boverket.

Skälen för regeringens förslag

Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/123/EG om tjänster på den inre marknaden antogs den 12 december 2006 och publicerades i Europeiska unionens officiella tidning den 27 december 2006. Tjänstedirek-

tivet ska senast den 28 december 2009 vara genomfört i EU:s medlemsstater och i EES-länderna.

Tjänstedirektivet är ett viktigt verktyg för att stärka den inre marknaden. Tjänstesektorn är den största sektorn av den europeiska ekonomin. Syftet med tjänstedirektivet är att bidra till utvecklingen av den inre marknaden så att både företag och konsumenterna ska kunna dra full nytta av de möjligheter som finns i denna sektor. Ett effektivt genomförande av direktivet i hela EU betyder att en mängd rättsliga och administrativa hinder kan undanröjas. Tjänstedirektivets breda tillämpningsområde får konsekvenser för en rad olika och skiftande samhällsområden. Genomförandet av direktivet påverkar lokal, regional och central nivå.

Tjänstedirektivets regler, som syftar till att skapa en gemensam marknad för tjänster, kan delas in i fem avdelningar. Dessa är bestämmelser om administrativ förenkling; bestämmelser som bl.a. ska säkerställa att tillstånd och vissa andra krav på etablering samt fri rörlighet för tjänsteverksamhet är motiverade och förenliga med EU-domstolens praxis; bestämmelser om tjänstemottagarnas rättigheter; bestämmelser om tjänsternas kvalitet samt bestämmelser om administrativt samarbete mellan medlemsstaterna.

För den tjänsteverksamhet som omfattas av direktivet föreligger en generell rätt att tillhandahålla tjänster. Från denna rätt får vissa undantag ske. Reglerna i tjänstedirektivet skiljer sig åt när det gäller å ena sidan sådana som reglerar tjänsteleverantörer som är etablerade i ett medlemsland med en fast verksamhetspunkt under en obegränsad tid och å andra sidan när det gäller sådana regler som reglerar tjänsteleverantörer som tillfälligt tillhandahåller sina tjänster i ett annat land än där de är etablerade. Möjligheten att ställa upp krav är mer begränsad då det gäller tjänsteleverantörer som tillfälligt tillhandahåller sina tjänster.

I samband med framtagandet av departementspromemorian har en analys gjorts av bestämmelserna i plan- och bygglagen och lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. förenlighet med tjänstedirektivet. Båda lagarna har ansetts omfattas av kraven i tjänstedirektivet. Det krav på bygglov (tillstånd) som finns i plan- och bygglagen har ansetts förenligt med direktivet. Det är icke-diskriminerande, motiverat av tvingande hänsyn till allmänintresset och proportionerligt i förhållande till syftet. Departementspromemorian har resulterat i propositionen Genomförande av tjänstedirektivet (prop. 2008/09:187). I propositionen föreslogs inga ändringar i plan- och bygglagen eller i lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. eftersom det i departementspromemorian föreslogs att detta i stället borde göras som en följd av förslagen i Byggprocessutredningens betänkande ”Bygg – helt enkelt!” (SOU 2008:68). Av departementspromemorian framgår dock följande avseende plan- och byggområdet.

Lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.

I förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem föreskrivs att byggnadens ägare ska se till att funktionskontroll sker av ventilationssystem enligt bestämmelserna i förordningen. I lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. anges att funktionskontrollen i dessa fall ska utföras av en sakkunnig funktionskontrollant

(15 §). Till funktionskontrollant får enligt 16 § utses endast vad här gäller den som har fått godkännande (riksbehörighet) av ett organ som ackrediterats för detta ändamål enligt 14 § lagen om teknisk kontroll. I 3 § förordningen om funktionskontroll av ventilationssystem får till sådan sakkunnig utses endast den som har den utbildning och erfarenhet som behövs och som är lämplig för uppgiften. Den verksamhet som en funktionskontrollant utför omfattas av tjänstedirektivets tillämpningsområde och kraven på aktuell verksamhet får anses vara krav på etablering eftersom verksamheten inte kan utföras utan att kraven uppfylls. Aktuella krav måste därmed uppfylla kriterierna i artiklarna 9-15 i tjänstedirektivet. Bestämmelserna i lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. och förordningen om funktionskontroll av ventilationssystem är icke-diskriminerande och motiverade av skydd för människors säkerhet. Åsytat skydd torde inte kunna uppnås med mindre än att aktuella krav på funktionskontrollanten uppställs. I 16 § lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. ställs krav antingen på riksbehörighet för att få utses till funktionskontrollant eller att den eller de kommunala nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggväsendet godkänner personen. I 3 § förordningen om funktionskontroll av ventilationssystem bemyndigas Boverket att meddela närmare föreskrifter om vilka krav som ska ställas för den riksbehörighet som avses i 16 § lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.

De närmare föreskrifterna finns i Boverkets föreskrifter (BFS 1991:36). Enligt uppgift från Boverket behöver denna föreskrift anpassas till tjänstedirektivet. Till skillnad från de krav som ställs på den som har riksbehörighet enligt särskilda bestämmelser meddelade av Boverket framgår inte vilka krav som ställs på sådan funktionskontrollant som kommunal nämnd kan godkänna som funktionskontrollant enligt 16 § lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. Många kommuner har tolkat detta som en rätt att godkänna en "egen" person som funktionskontrollant med s.k. lokal behörighet. Kommunerna har dessutom ofta avgiftsbelagt den tjänst denna person utför. Frånvaron av kriterier för godkännande i bestämmelsen kan leda till en godtycklig bedömning från den kommunala nämndens sida. Frånvaron av kriterier leder vidare till att denna del av bestämmelsen inte står i överensstämmelse med det krav på transparens, förutsebarhet och objektivitet som ställs i artikel 10 i tjänstedirektivet. Denna del av bestämmelsen bör därför tas bort.

I regeringens förslag till ny lag finns denna bestämmelse i 8 kap. om krav på byggnadsverk, m.m.

Plan- och bygglagen

I nuvarande 9 kap. 14 § plan- och bygglagen finns en bestämmelse som motsvarar den om funktionskontrollanter i lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.

Mot bakgrund av bestämmelserna i tjänstedirektivet förslår regeringen i detta ärende dels att byggnadsnämnden inte ska kunna utse egna kontrollansvariga, men också att både kontrollansvariga och sakkunniga ska vara certifierade av organ som har ackrediterats för detta ändamål enligt 14 § lagen (1992:1119) om teknisk kontroll eller av någon som uppfyller

motsvarande krav enligt bestämmelser i ett annat land inom Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.

Regler om tyst medgivande

I tjänstedirektivssekretariatets departementspromemorian föreslås vidare att det i den nya lagen om tjänster på den inre marknaden ska införas en upplysningsbestämmelse om att bestämmelser om den tid inom vilken behörig myndighet ska fatta beslut i ärende om tillstånd för etablering i Sverige finns i annan lag, förordning eller myndighetsföreskrifter.

Vidare föreslås i departementspromemorian att det i lagen om tjänster på den inre marknaden ska regleras att i fall då nämnda tidsfrist tillämpas ska behörig myndighet sända ett mottagningsbevis till sökanden och att ett sådant bevis ska innehålla information om tidsfristen för ärendets avgörande, om möjligheterna till rättslig prövning av beslutet och, i förekommande fall, om följderna av att ett beslut inte fattas inom denna tidsfrist.

Efter regelinventering har regler om tyst beviljande eller s.k. omvända stupstocksregler, dvs. att myndigheten har att fatta beslut inom angiven tid vid äventyr att tillståndet annars anses beviljat i enlighet med ansökan, föreslagits beträffande tillstånd för hotell- och pensionatörrelse, tillstånd enligt 16 § djurskyddslagen (1988:534), godkännande ur djurskyddssynpunkt för djurparker, inbesiktning av cirkusar och tillstånd för biluthyrning.

Enligt tjänstedirektivet kan omvänd stupstocksreglering frångås om det är motiverat av tvingande hänsyn till allmän intresset, inbegripet tredje parts legitima intressen. Sådana undantag har bedömts vara motiverade för bl.a. tillståndsregleringar i lagen (1988:868) om brandfarliga och explosiva varor, miljöbalken och föreskrifter utfärdade med stöd av miljöbalken, lagen (1992:860) om kontroll av narkotika, alkohollagen (1994:1738), plan- och bygglagen (1987:10) och lagen (1999:42) om förbud mot vissa hälsofarliga varor, samt körkortslagen (1998:488).

Tillstånds-förfarandena enligt miljöbalken och föreskrifter meddelade med stöd av miljöbalken samt förfaranden enligt plan- och bygglagen (1987:10) och andra bestämmelser på byggområdet är motiverade av tvingande hänsyn till allmänintresset, eftersom syftet är att skydda miljön eller människors säkerhet eller hälsa. Det är därför av avgörande betydelse att en ansökan avgörs efter en prövning i sak. Mot denna bakgrund bör möjligheten till undantag enligt artikel 13.4 i tjänstedirektivet anses vara tillämplig. Nuvarande ordning bör därför behållas och omvänd stupstocksreglering bör inte införas på dessa områden.

Genom förslagen i avsnitt 15.7 om en särskild handläggningstid för lovärenden, m.m. får bestämmelserna i förslaget till ny plan- och bygglag anses förenliga med tjänstedirektivet.

Övrigt

Som en följd av artikel 5.3 i tjänstedirektivet bör en tillsynsmyndighet få begära att en handling visas på svenska för att myndigheten ska kunna ta del av innehållet i ett utländskt certifikat, intyg eller annan handling. En sådan översättning behöver dock inte vara auktoriserad.

23 Bemyndiganden

Regeringens förslag: Nytt är att regeringen eller regeringen och den myndighet som regeringen bestämmer ska få meddela föreskrifter om

- krav på andra anläggningar än byggnader, skyltar och ljusanordningar,
- vad som ska krävas för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla bygglovkraven,
- vilka tekniska egenskapskrav som behöver uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad,
- vilka hinder mot tillgänglighet eller användbarhet som ska anses enkla att avhjälpa,
- för vilka andra anläggningar än byggnader och för vilka skyltar och ljusanordningar det ska krävas bygglov för,
- vilka åtgärder som ska vara anmälningspliktiga,
- funktionskontrollanter,
- vilka krav på kunskap, erfarenhet och certifiering som ska ställas på kontrollansvariga och sakkunniga,
- de övriga föreskrifter som behövs avseende sakkunniga,
- vilka små åtgärder som kan innebära ett undantag på kravet om kontrollansvarig,
- om kontroll av vissa föreskrifter inom plan- och byggområdet,
- de krav som behövs för tillämpningen av bestämmelserna om byggsanktionsavgift.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer delvis med regeringens.

Remissinstanserna: *Boverket* har framfört synpunkter på föreslagna bemyndiganden. I första hand föreslår verket att även myndigheten bör ges möjlighet att meddela föreskrifter om tillgänglighet och sakkunniga. Bemyndigandet avseende kontrollansvarigas och sakkunnigas kunskap och erfarenhet bör även avse certifieringsförfarandet. Verket ifrågasätter om det finns ett behov av ett bemyndigande avseende flyttning av byggnadsverk nu när bestämmelserna om flyttning i 8 kap. har ändrats. *Byggherrarna* föreslår att regeringen inte bara ska kunna meddela föreskrifter om vilken kunskap och erfarenhet som ska krävas av kontrollansvariga och sakkunniga utan av personer verksamma inom byggnadsnämndens ansvarsområde. *Bygg klokt och Förbundet för rörelsehindrade* framför att föreskrifter om undantag från bygglovsplikten inte bör få avse byggnadsverk som på något sätt berörs av kraven på tillgänglighet och användbarhet. *Socialstyrelsen* föreslår att bemyndigandet avseende tidsbegränsade undantag vid naturhändelser med synnerligen omfattande negativa effekter på miljön eller egendom även bör omfatta negativa hälsoeffekter.

Skälen för regeringens förslag: Enligt nuvarande 5 kap. 18 a § i plan- och bygglagen får regeringen meddela föreskrifter om när en plan, som används för ett ändamål som räknas upp i nuvarande 5 kap. 18 § tredje stycket, kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får också meddela föreskrifter om krav på byggnader m.m. som utöver bestämmelserna i 3 kap. behövs till skydd för liv, personlig säkerhet eller hälsa, för en lämplig utformning av byggnadsverk, tomter, vissa områden och allmänna platser (16 kap. 1 § första stycket 1 och 2), samt för kontroll av att föreskrifter som behövs till skydd för liv, personlig säkerhet eller hälsa följs (16 kap. 1 § första stycket 3). Regeringen får också meddela de föreskrifter som behövs om kvalitetsansvariga (16 kap. 1 § andra stycket). Därutöver får regeringen meddela föreskrifter till följd av en naturhändelse med synnerligen omfattande negativa effekter (16 kap. 3 §) eller till följd av att riket är i krig eller krigsfara (16 kap. 4 §).

I lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. finns bemyndiganden för regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer att dels meddela föreskrifter om vad som ska krävas för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla de tekniska egenskapskraven och undantag från de tekniska egenskapskraven i vissa situationer, dels meddela föreskrifter om byggprodukter (21-25 §§).

Enligt regeringens bedömning finns skäl att behålla dessa bemyndiganden även i förslaget till ny lag. Däremot saknas både skäl och underlag för att ändra eller utöka dessa bemyndiganden mer än vad som framgår nedan.

Det förslag till bemyndigande för regeringen att meddela bestämmelser om flyttning av byggnadsverk som finns i nuvarande 21 § lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. behöver dock inte finnas med i den nya lagen eftersom det i avsnitt 14.4 föreslås nya generella bestämmelser om flyttning av byggnadsverk.

Med anledning av de förslag som regeringen lämnar i detta lagstiftningsärende finns det enligt regeringens bedömning skäl för att införa ytterligare bemyndiganden. Ett av skälen för detta är att regeringen föreslår att vissa krav på bygglov bör hanteras på förordningsnivå (se avsnitt 6.2). Ett annat skäl är behovet av att förtydliga vilka tekniska egenskapskrav som ska ställas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring.

För det första gör regeringen bedömningen att det bör införas en möjlighet för regeringen att föreskriva om vilka andra anläggningar än byggnader samt skyltar och ljusanordningar som bör vara bygglovspliktiga. I fråga om andra anläggningar än byggnader får sådana föreskrifter endast avse anläggningar som genom sin storlek eller funktion kan ha en betydande inverkan på omgivningen. Detta innebär att det är regeringen som på förordningsnivå pekar ut vilka anläggningar som ska anses ha en betydande inverkan på omgivningen. Uppräkningen på förordningsnivå bör motsvara de anläggningar som enligt nuvarande bestämmelser återfinns i 8 kap. 2 § plan- och bygglagen.

Som en följd av förslaget i avsnitt 15.5 att slopa kravet på bygganmälan bör regeringen bemyndigas att meddela föreskrifter om vilka åtgärder som bör vara anmälningspliktiga. Utgångspunkten för dessa föreskrifter bör vara att de åtgärder som enligt dagens bestämmelser i 9 kap. 2 § plan- och bygglagen kräver en bygganmälan men som inte är bygglovspliktiga bör vara anmälningspliktiga. Det handlar om en handfull åtgärder som i första hand avser inre ändringar i byggnadsverk.

Motiven för varför dessa åtgärder, anläggningar och anordningar bestämmelser bör regleras på förordningsnivå och inte på lagnivå framgår av avsnitt 6.2.

Som en följd av den nya regleringen på förordningsnivå bör det införas en möjlighet för regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att meddela föreskrifter om vilka av lagens krav på byggnader som också ska ställas på de anläggningar och anordningar som regleras på förordningsnivå.

Som en följd av förslaget i avsnitt 14.1 att redan i samband med bygglovsprövningen pröva vissa tekniska egenskapskrav bör regeringens eller den myndighets som regeringen bestämmer möjlighet att meddela föreskrifter om vad som ska krävas för att ett byggnadsverk ska uppfylla kraven inte bara gälla de tekniska egenskapskraven i föreslagna 8 kap. 4 § utan också de s.k. utformningskraven i föreslagna 8 kap. 1 §. Dessutom bör regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer ges en möjlighet att meddela föreskrifter om vilka tekniska egenskapskrav som måste uppfyllas respektive inte måste uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad.

I avsnitt 14.2 föreslår regeringen en ny reglering av bestämmelserna om enkelt avhjälpta hinder. För att underlätta tillämpningen av den föreslagna bestämmelsen bör regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer ges en möjlighet att kunna meddela föreskrifter om vilka slags hinder mot tillgänglighet eller användbarhet som ska anses enkla att avhjälpa. Enkla hinder skulle exempelvis kunna vara trösklar och dörrar som inte går att öppna med hjälp av en automatisk dörröppnare.

Nuvarande bestämmelse i 16 kap. 1 § andra stycket plan- och bygglagen om bemyndigande för regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer att meddela de föreskrifter som behövs om kvalitetsansvariga behöver förtydligas och utökas som en följd av förslagen till ny reglering om kontrollansvariga och sakkunniga i avsnitt 16.3. För det första behöver bemyndigandet avse både de nya kontrollansvariga och sakkunniga men också funktionskontrollanter (jfr avsnitt 22). För det andra behöver det stå klart att det behöver tas fram nya föreskrifter om krav på kunskap, erfarenhet och certifiering för kontrollansvariga och sakkunniga. Det kan också behövas en möjlighet att meddela nya föreskrifter om sakkunniga på samma sätt som det i dag finns avseende kvalitetsansvariga. De nuvarande föreskrifterna för kvalitetsansvariga kommer naturligtvis att behöva uppdateras som en följd av de nya bestämmelserna om kontrollansvariga.

Enligt förslaget till 10 kap. 10 § ska det generella kravet på kontrollansvarig vid alla bygg- och rivningsåtgärder inte gälla vid små ändringar av en- eller tvåbostadshus, om byggnadsnämnden inte beslutar annat. Vidare ska kravet på kontrollansvarig inte gälla vid andra små åtgärder som regeringen har meddelat föreskrifter om. För att kunna meddela föreskrifter om dessa senare små åtgärder behöver ett nytt bemyndigande införas för regeringen.

Nuvarande bemyndigande i 16 kap. 1 § första stycket 3 plan- och bygglagen om föreskrifter om kontroll av en slags föreskrifter bör utökas till att avse fler föreskrifter om krav på byggnadsverk, tomter, allmänna platser, byggprodukter m.m.

Avslutningsvis innebär förslaget i avsnitt 17.8 om nya bestämmelser om sanktionsavgifter bl.a. att dessa avgifters storlek bör beslutas av regeringen på förordningsnivå. Ett särskilt bemyndigande som ger regeringen denna möjlighet behöver därför införas.

I promemorian föreslogs ytterligare möjligheter för regeringen att meddela föreskrifter om bygglov respektive undantag från bygglov i stället för nuvarande reglering på lagnivå. Av skäl som framgår av avsnitt 6.2 bör dessa förslag inte genomföras.

24 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag: Den nya lagen träder i kraft den 1 januari 2011 då plan- och bygglagen (1987:10) och lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. ska upphöra att gälla. Äldre bestämmelser gäller för ärenden som har påbörjats före den 1 januari 2011. Äldre bestämmelser gäller också vid prövning av överklagade beslut som har meddelats före den 1 januari 2011. För överträdelse som har ägt rum före den 1 januari 2011 ska äldre bestämmelser tillämpas vid målens prövning i sak. Bestämmelserna i den nya lagen ska dock tillämpas, om de leder till lindrigare påföljd.

Generalplaner som har fastställts enligt äldre bestämmelser ska gälla som områdesbestämmelser enligt denna lag. Stadsplaner, byggnadsplaner, avstyckningsplaner och andra planer och bestämmelser som enligt 17 kap. 4 § i den upphävda lagen gäller som detaljplaner ska även i fortsättningen gälla som detaljplaner som antagits med stöd av den upphävda lagen. Det som sägs i 17 kap. 4 § sista stycket och 9 § i den upphävda lagen gäller fortfarande för sådana planer. Bestämmelserna i 6 kap. 15 § gäller inte i fråga om sådana planer som avses i 17 kap. 5 § andra stycket i den upphävda lagen. Bestämmelserna i 4 kap. 7 § första stycket gäller inte inom områden som omfattas av en sådan byggnadsplan eller avstyckningsplan som avses i punkten 3. Bestämmelserna i 9 kap. 25 § gäller inte inom områden som omfattas av en sådan stadsplan eller byggnadsplan som avses i punkten 3. Fastighetsplaner som har fastställts enligt äldre bestämmelser och tomtindelningar som avses i 17 kap. 11 § i den upphävda lagen ska i fortsättningen gälla som detaljplanebestämmelser enligt 4 kap. 18 §. Sådana förbud mot nybyggnad som avses i 17 kap. 14 § i den upphävda lagen ska i fortsättningen gälla som detaljplanebestämmelser enligt 4 kap. 11 § 1. Det krav på marklov för schaktning, fyllning, trädfällning eller andra åtgärder som följer av 17 kap. 17 § i den upphävda lagen ska gälla även i fortsättningen. För marklovsprövningen gäller de nya bestämmelserna i 9 kap. 8 och 10 §§. I ett beslut om bygglov får byggnadsnämnden förklara att en sådan avvikelse från en stadsplan, byggnadsplan, avstyckningsplan eller tomtindelning som avses i 17 kap. 18 a § i den upphävda lagen ska anses vara en sådan avvikelse som avses i 9 kap. 29 § första stycket 2. Ett förordnande om skyldighet att avstå eller upplåta mark som avses i 17 kap. 19 § i den upphävda lagen ska i fortsättningen gälla som ett beslut enligt 6 kap. 4 eller 5 §.

Lagtextpromemorians förslag överensstämmer delvis med regeringens.

Remissinstanserna: *Göteborgs kommun* anför att det behöver gå minst 6 månader mellan riksdagsbeslut och ikraftträdande med hänsyn till att plan- och byggtaxan i kommunerna behöver ändras som en följd av förslagen. *Stockholms kommun* anför att förslaget kommer att leda till ett behov av övergångsbestämmelser bl.a. till följd av behovet att certifiera kontrollansvariga och sakkunniga. *Länsstyrelsen i Stockholms län* framför att det är viktigt att det framgår av övergångsbestämmelserna i vilken mån äldre bestämmelser ska fortsätta att gälla. *Boverket* framför att det behövs tid för att ta fram föreskrifter, allmänna råd, handböcker m.m. inför ikraftträdandet och att tiden därför inte får vara för snäv. Boverket vill också lyfta fram behovet av att reglera verkan av detaljplaner som har antagits enligt den nuvarande lagen för att undvika att t.ex. byggrätter enligt dessa planer blir ogiltiga. Det saknas också bestämmelser om vad som händer med pågående planärenden, bygglovsärenden och bygganmälningsärenden. *Lantmäteriet* anför att det vore lämpligt att de bestämmelser i nuvarande 17 kap. som även fortsättningsvis ska tillämpas, så långt som möjligt återges i klartext.

Skälen för regeringens förslag: Vid bedömningen av när den nya lagen bör träda ikraft bör i första hand hänsyn tas till att viss omställningstid krävs för de som är berörda av förändringarna, särskilt för kommunalt anställda. En väsentlig del av genomförandet handlar om kompetensutveckling. Det kan också handla om att se över behovet av kompetens inom kommunerna för att möjliggöra rekrytering av personer med rätt kompetenser inför hanteringen av ärenden enligt de ändrade bestämmelserna. Vidare behöver hänsyn tas till behovet att certifiera nya kontrollansvariga och sakkunniga. Sammantaget får ett genomförande inom sex månader från riksdagens beslut anses rimligt. Ett senare ikraftträdande är problematiskt bl.a. mot bakgrund av att vissa av förslagen föranleds av det s.k. tjänstedirektivet och därför egentligen skulle ha varit på plats senast den 28 december 2009.

De nuvarande bestämmelserna i plan- och bygglagen bör gälla i ärenden som har inletts före lagens ikraftträdande. På samma sätt bör nuvarande talerätsbestämmelser gälla även fortsatt för beslut som har meddelats före lagens ikraftträdande. Även vid överklagande av beslut som är meddelade enligt nuvarande bestämmelser bör de nuvarande bestämmelserna tillämpas vid överprövningen.

Av principen om förbud mot retroaktiv strafflagstiftning följer att överträdelse som har begåtts innan en straffbestämmelse har trätt i kraft inte ska omfattas av straffansvar. I den mån de nya sanktionsbestämmelserna innebär en skärpning jämfört med nuvarande lagstiftning bör de nya bestämmelserna endast omfatta överträdelse som har begåtts efter den 31 december 2010.

När det gäller fastighetsplaner bör det införas en särskild övergångsbestämmelse som anger att fastighetsplaner ska anses som detaljplanebestämmelser.

I övrigt bör de bestämmelser i nuvarande 17 kap. som fortfarande är aktuella föras in som övergångsbestämmelser. I den utsträckning det är möjligt utan särskild utredning bör dessa bestämmelser förtydligas.

25 Ändring i lagen om byggförsäkring

Regeringens förslag: En byggförsäkring ska finnas vid en nybyggnad eller ombyggnad, om byggnaden helt eller till övervägande del är avsedd att användas som bostad för permanent bruk.

I fråga om en- eller tvåbostadshus (småhus) ska en byggförsäkring finnas vid en nybyggnad och tillbyggnad eller en åtgärd som är anmälningspliktig enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § plan- och bygglagen, om det finns behov av en sådan försäkring. En byggförsäkring behövs inte för åtgärder som inte kräver bygglov eller åtgärder som utförs av byggherren i egenskap av konsument av huset.

Ett färdigställandeskydd ska finnas i fråga om småhus vid en nybyggnad, en tillbyggnad eller en åtgärd som är anmälningspliktig enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § plan- och bygglagen, om det finns behov av ett sådant skydd.

Byggprocessutredningens förslag överensstämmer med regeringens. Utredningen föreslog att kravet på byggförsäkring skulle slopas för arbeten som utförs av byggherren själv eller byggherrens anställda.

Remissinstanserna: En övervägande majoritet av remissinstanserna är positiva till Byggprocessutredningens förslag att undanta s.k. självbyggare från kravet på byggförsäkring. Ett antal remissinstanser anser dessutom att försäkringssystemets utformning bör ses över och att lagen om byggförsäkring bör avskaffas. *Konsumentverket* har anfört att ett slopande av försäkringskravet bör ske snarast då nyttan av en byggförsäkring för en självbyggare är försumbar. *Linköpings kommun* har anfört att lagen bör ses över i större utsträckning, att förslaget medför kvarstående tolkningsproblem om ansvarförhållandet om att teckna försäkring. *Karlstads kommun* delar utredningens slutsats att byggförsäkringsskyddet kan slopas för den renodlade självbyggaren och har anfört att byggnadsnämnderna kan hamna i svåra beslutssituationer när det handlar om gränsdragningar och bedömningar av behovet av byggförsäkring. *AB Bostadsgaranti* har anfört att det undantag som utredningen föreslår bör gälla i de fall där byggherren själv, utan anlitan av näringsidkare, uppför småhuset, men även i de fall när byggherren anlitar näringsidkare i begränsad omfattning. *Byggherrarna Sverige AB* har inga invändningar mot att byggförsäkring inte längre ska behövas för arbeten som utförs av byggherren själv eller av byggherrens anställda samt har anfört att lagen om byggförsäkring bör avskaffas och ersättas med ett insolvensskydd för enskilda bostadskonsumenter. *GAR-BO Försäkring AB* har anfört att lagen om byggförsäkring undantar beställarens egna arbeten från försäkringsskyddet och att det enda logiska är att det förblir så. *Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO AB)* har avstyrkt utredningens förslag och anfört att byggförsäkringen i första hand bör ses som ett konsumentskydd samt att det inte finns skäl för att göra byggförsäkringen beroende av vem som har utfört arbetet och att lagstift-

ningen bör utformas som ett insolvensskydd för konsumenter som endast omfattar egna hem och bostadsrättshus.

Skälen för regeringens förslag: Enligt lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. ska en byggförsäkring finnas vid uppförande av en byggnad för permanentboende eller vid utförande av åtgärder i fråga om en sådan byggnad som kräver bygganmälan och som avsevärt förlänger byggnadens brukstid. Försäkringskravet omfattar även uppförande och tillbyggnad av småhus samt åtgärder som avses i nuvarande 9 kap. 2 § första stycket 3–5 plan- och bygglagen, om det finns behov av en sådan försäkring. Det är byggnadsnämnden som prövar behovet av en byggförsäkring vid tillbyggnad av småhus, vid åtgärder enligt 9 kap. 2 § första stycket 3–5 plan- och bygglagen samt vid nybyggnad av fritidshus.

En byggförsäkring ska omfatta en skälig kostnad för att avhjälpa fel i byggnadens konstruktion, i materialet som har använts eller i utförandet av arbetet. Försäkringen ska dessutom omfatta en skälig kostnad för att avhjälpa skador på byggnaden som orsakats av felet. Vidare ska försäkringen omfatta fel och skador som har upptäckts och anmälts inom tio år från slutbesiktningen av huset eller, i fråga om småhus, efter det att byggnadsarbetet annars har avslutats. Med fel avses en avvikelse från en fackmässigt godtagbar standard vid den tid då arbetet utfördes. En byggförsäkring ska finnas oavsett om byggherren är näringsidkare eller konsument. Byggherren är ansvarig för att byggförsäkringen finns innan bygget påbörjas. Om byggherren är en konsument och anlitar en näringsidkare för ett småhusbygge, ska det förutom byggförsäkringen även finnas ett färdigställandeskydd för det åtagande som näringsidkaren har.

Lagens tillämpningsområde utvidgades till att omfatta s.k. självbyggare genom en lagändring den 1 januari 2005 (se prop. 2003/04:45 och bet. 2003/04:LU25). Med självbyggare menas i det här sammanhanget en byggherre som i egenskap av konsument – och inte i egenskap av näringsidkare – utför arbetet själv.

Av författningskommentarerna till lagen (2004:552) om ändring i lagen om byggförsäkring m.m. framgår att det inte ska ha någon betydelse om byggherren är näringsidkare eller konsument. Det saknar också betydelse om den som faktiskt uppför huset är näringsidkare eller inte. När det gäller införandet av 1 a § angavs det att liksom tidigare gäller skyldigheten att ha en byggförsäkring när ett småhus uppförs. Om någon försäkring inte tecknas, kan alltså småhuset inte uppföras. Detta gäller även om byggherren är konsument och utför merparten av arbetet själv. Med andra ord omfattas även s.k. självbyggare av den obligatoriska byggförsäkringen. Detta framgår av 1 c §. Samtidigt angavs det i författningskommentarerna i fråga om 1 b § att det ibland kan te sig mindre rimligt att kräva att en byggherre som avser att utföra merparten av arbetet själv tecknar en byggförsäkring. Detta motiveras av att byggförsäkringar ofta innehåller ett villkor om att kostnader för fel som har vållats av byggherren själv ersätts endast om felet har vållats även av någon annan eller om det finns särskilda skäl för det.

Bestämmelserna om kravet på byggförsäkring för s.k. självbyggare kan till viss del te sig vara otydliga. Vidare har behovet av en sådan försäkring starkt ifrågasatts av bland annat konsumenter, kommuner och branschaktörer.

Mot bakgrund av detta har Byggprocessutredningen föreslagit att kravet på byggförsäkring inte ska gälla vid arbeten som utförs av byggherren själv eller hans anställda. Skälen för förslaget angavs vara följande. När det gäller den renodlade självbyggaren som inte handlar upp några som helst moment av utförandet har han ett fullgott skydd för eventuella fel i materialet genom bestämmelserna i konsumentköplagen (1990:932). I de fall det upptäcks fel i utförandet av byggarbeten, har konsumenten ingen motpart att ställa kravet mot, eftersom han eller hon har utfört allt arbete själv. Detta moment är redan eliminerat i det gällande försäkringsskyddet i enlighet med villkor som grundas på 6 § första stycket 1 lagen om byggförsäkring m.m. Det är vidare mycket ovanligt att fel i konstruktionen är orsaken till de byggfel som uppdragas. Mot bakgrund av detta bör den renodlade självbyggaren utan olägenheter kunna undantas från det obligatoriska försäkringsskyddet.

Den delade entreprenaden faller också utanför vad man med normalt språkbruk betecknar självbyggeri, så länge som allt utförande handlas upp av byggherren. Gränsdragningsproblemen börjar uppstå i de fall där byggherren själv utför en arbetsinsats, medan övriga delar av bygget utförs av olika sidosoprenörer. Utredningen föreslog att det i sådana situationer bör finnas en byggförsäkring som täcker allt utom de arbetsmoment som byggherren väljer att själv utföra. Följden av detta blir att den delen av bygget som byggherren utför själv faller utanför den obligatoriska försäkringen. Inför startbeskedet bör det således klarläggas i vilken utsträckning som byggherren själv avser att utföra arbeten och i vilka delar som upphandling av entreprenörer kommer att ske. Enligt utredningen blir denna gränsdragning sedan avgörande för byggnadsnämndens ställningstagande till huruvida det behövs någon byggförsäkring eller inte och, om en försäkring behövs, vilka arbetsmoment den ska omfatta. Utredningen föreslog att det i 1 a § lagen om byggförsäkring m.m. förs in en bestämmelse om att en byggförsäkring inte behövs för arbeten som utförs av byggherren själv eller dennes anställda.

När det gäller nyckelfärdiga hus faller de utanför ramen för vad som betecknas som självbyggeri. Utredningen ansåg att den kategorin även i fortsättningen bör omfattas av byggförsäkringen.

Regeringen delar uppfattningen att ett särskilt skydd mot byggfel i första hand bör ses som en del av konsumentskyddet vid bostadsbyggnande. Kravet på byggförsäkring bör begränsas till de byggnadsarbeten där det finns ett särskilt behov av konsumentskydd. En byggförsäkring behövs inte vid arbeten som utförs av byggherren i egenskap av konsument av huset. Bestämmelserna bör ändras i enlighet med detta. En sådan ändring bedöms sammantaget minska byggkostnaden utan att innebära någon försämring av rättsläget för byggherren. Undantaget bör rimligtvis gälla såväl självbyggaren själv som hans eller hennes anställda. Det är byggnadsnämndens uppgift att pröva behovet av en försäkring.

Vidare bör det i lagen om byggförsäkring göras följdändringar med anledning av den nya plan- och bygglagen.

26 Följändringar i andra lagar

Regeringens förslag: Följändringar görs i andra lagar dels med anledning av förslaget att slopa fastighetsplan och bygganmälan, dels med anledning av att byggsamrådet byter namn till tekniskt samråd. Därutöver görs följändringar med anledning av att plan- och bygglagen (1987:10) och lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. upphävs.

I fastighetsbildningslagen (1970:988) införs en ny bestämmelse för att klargöra förhållandet mellan prövningen i föreslagna 4 kap. 18 § plan- och bygglagen och de fastighetsbildningsbeslut som ska meddelas för genomförande av detaljplanen enligt fastighetsbildningslagen.

PBL-kommitténs förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Remissinstanserna: Flertalet av remissinstanserna tillstyrker att fastighetsplan avskaffas eller har inget att invända mot detta. *Svea hovrätt (Miljööverdomstolen)* påtalar dock oklarheter i förslaget om att slopa fastighetsplaner. Enligt Miljööverdomstolen bör därför förslaget att båtnadsvillkoret inte skall prövas vid fastighetsbildningen utgå. Därmed erhålls en garanti för att inte vid planeringen svåröverblickbara rättsförluster uppstår. Det kan innebära att planen inte genomförs i alla delar om ingen vill ta förlusten. Det bör emellertid även leda till att det inte görs sådana planer där enskild kan lida förlust som inte kan kompenseras. Bestämmelsen i 5 kap. 4 a § fastighetsbildningslagen bör enligt Miljööverdomstolen utgå. Domstolen framför vad gäller båtnadsprövning att PBL-kommitténs förslag om fastighetsplanebestämmelser i 5 kap. 7 c och d §§ plan- och bygglagen innehåller, till skillnad från vad som gäller i dag för fastighetsplan, en bestämmelse om att båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen ska tillämpas. Vidare införs en bestämmelse i 5 kap. 4 a § fastighetsbildningslagen om att båtnadsvillkoret inte ska prövas i förrättning när fastighetsplanebestämmelser gäller. Enligt Miljööverdomstolen är det oklart vad som avses med att båtnadsvillkoret ska tillämpas vid beslut om fastighetsplanebestämmelser. *Stockholms tingsrätt, Fastighetsdomstolen och Miljödomstolen* tillstyrker att fastighetsindelning tas som planbestämmelse i detaljplan. *Stockholms tingsrätt* anser att övergångsbestämmelser behövs för äldre fastighetsplaner. Tingsrätten kommenterar att det behövs förtydligande kring om prövning av servitut och väsentlighetsvillkoret vid sådan fastighetsplanebestämmelser i detaljplan. Tingsrätten frågar varför det bara förslås att väsentlighetsvillkoret ska prövas i anläggningslagen, men inte i fastighetsbildningslagen. *Östersunds tingsrätt, Fastighetsdomstolen och Miljödomstolen* skriver att de har inget att invända mot att fastighetsplan slopas och ersätts med fastighetsplanebestämmelser i detaljplan. I sak uppkommer inga förändringar. Enligt särskilda bestämmelser, 5 kap. 4 a § fastighetsbildningslagen och 6 a § anläggningslagen, ska i sådant fall båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § fastighetsbildningslagen, samt väsentlighets- och båtnadsvillkoren i 5 och 6 §§ anläggningslagen inte tillämpas

vid efterföljande förrättningar. Motsvarande undantag finns inte för 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen. Denna bestämmelse ska således tillämpas även då fastighetsbildningen grundar sig på fastighetsplanebestämmelser i detaljplan. Detta innebär en dubbelprövning. Tingsrätten vill därför ifrågasätta om inte undantag bör införas också för 3 kap 1 § fastighetsbildningslagen. *Växjö tingsrätt (Fastighetsdomstolen och Miljödomstolen) samt Länsrätten i Kronobergs län* tillstyrker fastighetsindelning i detaljplan och anser att övergångsbestämmelser behövs för äldre fastighetsplaner. De påtalar att då hänsyn ska tas till båtnadsvillkoret vid planläggning bör även väsentlighetsvillkoret prövas och ske på samma sätt som görs för gemensamhetsanläggningar enligt 5 § anläggningslagen. *Vänersborgs tingsrätt (Fastighetsdomstolen och Miljödomstolen)* tillstyrker avvecklingen av fastighetsplaner. De menar att fastighetsplanebestämmelser direkt i detaljplan är möjligt ur juridisk och plantekniks synpunkt. De påtalar dock att kompetensen är viktig här, och att det krävs planförfattare med av kvalificerad erfarenhet av fastighetsbildning och fastighetsvärdering. Liknande synpunkter framförs av *Länsstyrelsen i Östergötlands län. Lantmäteriet* tillstyrker i huvudsak kommitténs förslag. De anser dock att vissa förtydliganden bör göras bl.a. när det gäller följsamhetsbestämmelser som föreslås införas. I fastighetsbildningslagen föreslår PBL-kommittén följsamhetsbestämmelser som innebär att avvikelser från en detaljplan som har beslutats enligt plan- och bygglagen inte behöver prövas på nytt vid en lantmåteriförrättning. Förslaget att en s.k. båtnadsprövning i en bestämmelse enligt 5 kap. 7 c § ska vara bindande vid en efterföljande lantmåteriförrättning tillstyrks i princip. Lantmäteriet skriver att såsom förslaget är utformat skulle det dock kunna tolkas som att det är tillräckligt med en total båtnad inom ett planbestämmelseområde, dvs. att en negativ båtnad för en viss fastighet i ena änden av området skulle kunna uppvägas av en positiv båtnad för en fastighet i en annan del av området. Detta är enligt Lantmäteriets mening inte acceptabelt och det bör därför förtydligas att båtnadsvillkoret ska vara uppfyllt för varje enskild marköverföring eller servitutsåtgärd. *Boverket* har redan tidigare tillstyrkt att fastighetsplanen utgår som planform och ersätts med möjligheter att behandla fastighetsindelningsfrågor i detaljplan. De menar vidare att om prövning av frågor som regleras i fastighetsbildningslagen m.m. ska ske i planarbetet så måste kommunen ha tillgång till Lantmåterikompetens.

Flertalet av remissinstanserna tillstyrker lagtextpromemorians förslag att fastighetsplan avskaffas. *Svea Hovrätt (Miljööverdomstolen)* avstyrker och skriver att förslaget inte bör genomföras. Vad gäller förslaget och följdändringar framför domstolen att alla villkor som ska prövas för tvångsupplåtelse enligt fastighetsbildningslagen m.m. inte är angivna i förslaget. Detta gäller t.ex. 5 kap. 5 § och 7 kap. 1 § fastighetsbildningslagen. Plangenomförandet är sålunda inte helt garanterat. Vidare vill Miljööverdomstolen ifrågasätta lämpligheten i att frågor och villkor som rör åtgärder mellan enskilda och innehåller komplicerade rättsfrågor där förhållandena varierar från fall till fall prövas i ett sådant summariskt förfarande som en detaljplaneprocess. Någon klar rättspraxis vad gäller t.ex. båtnadsvillkoret och väsentlighetsvillkoret föreligger inte. Enligt fastighetsbildningslagen är det båtnaden av den aktuella förrättningen som ska bedömas. Miljööverdomstolen frågar hur båtnaden ska kunna

bedömas i ett planärende. Är det den sammanlagda båtnaden av alla presumtiva förrättningsåtgärder? Domstolen skriver att det synes i så fall innebära att en enskild fastighetsägare kan komma att lida ekonomisk förlust. Frågan bör studeras grundligt i det fortsatta lagstiftningsarbetet. Miljööverdomstolens samlade bedömning är att nuvarande ordning med fastighetsplan fungerat i huvudsak väl och att förslaget kommer att innebära onödiga komplikationer med risk för rättsförluster. *Lantmäteriet* tillstyrker som nämnts tidigare att fastighetsplan slopas och att sådana bestämmelser ska kunna regleras direkt i detaljplan. De påtalar att deras tidigare synpunkter har beaktats, att 5 kap. 4 § fastighetsbildningslagen bör ingå bland de villkor som ska prövas redan i planärendet. De har emellertid noterat ytterligare en bestämmelse bör omfattas av regleringen. I 4 kap. 18 § andra stycket, nämligen det s.k. väsentlighetsvillkoret för bildande av servitut i 7 kap. 1 § fastighetsbildningslagen. Även detta villkor är indispositivt och kan således inte förbigås ens när berörda parter är överens. För att ett plangenomförande ska kunna garanteras i alla lägen föreslår *Lantmäteriet* därför att andra stycket kompletteras med detta lagrum. *Lantmäteriet* skriver att en nödvändig följd av de nya bestämmelserna i 4 kap. 18 § är att följdändringar görs i 8 kap. 4 § fastighetsbildningslagen, 6 a § anläggningslagen och i 6 a § ledningsrättslagen. De under föregående punkt nämnda kompletteringarna av nu gällande regler torde kräva ytterligare följdregleringar.

Skälen för regeringens förslag: Som en följd av regeringens förslag om upphävande av den nuvarande plan- och bygglagen (1987:10) och lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. samt införande av en ny plan- och bygglag behöver följdändringar göras i flera andra lagar. För det första behöver alla hänvisningar till plan- och bygglagen byta SFS-nummer. För det andra behöver hänvisningar till lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. strykas. Ändringar med anledning av detta behöver göras i följande lagar: fastighetsbildningslagen (1970:988), väglagen (1971:948), anläggningslagen (1973:1149), arbetsmiljölagen (1977:1160), lagen (1979:558) om handikappanpassad kollektivtrafik, fastighetstaxeringslagen (1979:1152), lagen (1985:620) om vissa torvfyndigheter, konsumenttjänstlagen (1985:716), lagen (1987:11) om exploateringssamverkan, lagen (1987:147) om regionplanering för kommunerna i Stockholms län, lagen (1988:950) om kulturminnen m.m., prisregleringslagen (1989:978), minerallagen (1991:45), lagen (1995:1649) om byggande av järnväg, miljöbalken, lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning, lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster, lagen (2006:418) om säkerhet i vägtunnlar, lagen (2006:545) om skyddsrum, lagen (2008:112) om ekodesign.

Följdändringar behöver också göras till följd av att instrumenten fastighetsplan och bygganmälan slopas i den nya lagen. Detta innebär att följande lagar behöver ändras: lagen (1933:269) om ägofred, fastighetsbildningslagen (1970:988), ledningsrättslagen (1973:1144), anläggningslagen (1973:1149), fastighetstaxeringslagen (1979:1152), lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring, m.m. och lagen (2006:545) om skyddsrum.

Samtidigt bör i fastighetsbildningslagen (1970:988) en ny bestämmelse (5 kap. 4 a §) införas för att förtydliga relationen mellan prövningen i

föreslagna 4 kap. 18 § plan- och bygglagen och de fastighetsbildningsbeslut som ska meddelas för genomförande av detaljplanen enligt fastighetsbildningslagen.

Till följd av att termen ”byggsamråd” ersätts av termen ”tekniskt samråd” behöver en följdändring göras i lagen (2006:545) om skyddsrum.

27 Konsekvenser

27.1 Konsekvenser för staten

Domstolarna

Förslaget innebär att möjligheten att överklaga vissa av de beslut som fattas redan enligt nuvarande bestämmelser tas bort. Detta avser beslut att avbryta ett planarbete, beslut om ingripandebesked, beslut om kontrollansvarig och beslut om sakkunnig. Samtidigt innebär förslaget att rätten att överklaga begränsas på ett sätt som överensstämmer med nuvarande bestämmelser i förvaltningslagen. Enligt förslaget ska endast den som berörs av beslutet kunna överklaga. Ytterligare en förutsättning för att få överklaga är att beslutet har gått den klagande emot. Även om en ny möjlighet med en rätt för sökanden att överklaga beslut om startbesked införs så bör det totala antalet överklagade ärenden minska. Även det faktum att bestämmelserna i lagen blir tydligare genom förslaget, bl.a. genom införandet av nya definitioner av viktiga termer, bör leda till färre prövningsprocesser hos domstolarna och därmed till minskade kostnader.

Övriga statliga myndigheter

Regeringen föreslår att prövning enligt plan- och bygglagen ska samordnas med prövningen enligt annan lag i samma fråga. För sådana verksamheter för vilka tillstånd har meddelats enligt 9 kap. 6 § miljöbalken eller för sådana åtgärder som har prövats i en arbetsplan enligt väglagen eller i en järnvägsplan enligt lagen om byggande av järnväg införs ytterligare bestämmelser om samordning i 3–5 kap. Syftet med bestämmelserna är att undvika dubbelarbete och samtidigt se till att samhällsresurser används på ett mer ändamålsenligt och effektivt sätt. Förslaget kan tillfälligt innebära något ökade administrativa kostnader för länsstyrelser eftersom ändrade arbetsrutiner kommer att krävas. Den nya bestämmelsen bör dock på sikt leda till omfattande tids- och kostnadsbesparingar eftersom prövningarna av ärenden blir mer effektiva.

I syfte att förbättra arbetet med aktualitetsprövningen föreslås att länsstyrelsen minst en gång under den kommunala mandatperioden till kommunen ska redovisa sina synpunkter angående statliga och mellankommunala intressen som kan ha betydelse för översiktsplanens aktualitet. Länsstyrelsen ska lämna en sådan redogörelse även då kommunen begär det. Detta förslag innebär en ökad arbetsbelastning och därmed ökade kostnader för länsstyrelserna.

Länsstyrelsen ska även fortsättningsvis ansvara för att samordna de statliga och mellankommunala frågorna och kommunernas eventuella invändningar bör framgå av granskningsyttrandet. Enligt regeringens

bedömning har länsstyrelsen en större möjlighet till regional överblick över och helhetssyn på viktiga strategiska frågor jämfört med exempelvis kommunerna och de regionala självstyrelse- och samverkansorganen. Förslaget ökar incitamenten för en mer aktiv och strategisk översiktsplanering. Det innebär samtidigt ökade krav på länsstyrelsen att sammanställa och tillhandahålla underlag om skilda nationella och regionala mål och intressen. Det kan även innebära en något ökad arbetsbelastning för berörda centrala myndigheter som får i uppgift att precisera och aktualisera underlaget om riksintressen.

I budgetpropositionen för 2009 anförde regeringen att ökade insatser behövs avseende bl.a. tillsynen över tillämpningen av plan- och bygglagstiftningen, stöd till kommunerna och plan- och byggväsendets aktörer samt sammanställningen av planeringsunderlag för översiktsplanering. Regeringen aviserade också sin avsikt att lägga fram flera propositioner med detta syfte varav föreliggande proposition är ett exempel. Mot denna bakgrund ökades anslaget 5:1 *Länsstyrelserna m.m.* med 30 miljoner kronor per år fr.o.m. 2009. Länsstyrelserna har således redan kompenenserats för de kostnadsökningar föreliggande proposition medför.

För övriga statliga myndigheter bedöms de ökade kostnaderna vara ytterst marginella varför de kan hanteras inom befintliga anslag.

Sammanfattning av statsfinansiella konsekvenser

Kostnaderna för de statliga myndigheterna kommer att hanteras enligt ovan inom befintliga anslagsramar. Förslagen föranleder ingen reglering mellan staten och kommunsektorn enligt den kommunala finansieringsprincipen (se avsnitt 26.2 Konsekvenser för kommuner).

En särskild satsning planeras för att öka kunskapen om plan- och bygglagstiftningen och dess ansvarsfördelning hos de olika aktörerna (se avsnitt 26.5 Utbildning och information). Denna satsning ersätter nuvarande satsning för att öka kunskapen om plan- och bygglagstiftningen och även fortsättningsvis avsätter regeringen tio miljoner kronor per år från anslaget 2:1 *Boverket* under utgiftsområde 18 för detta ändamål.

Regeringens förslag att byggsanktionsavgifterna framdeles ska tillfalla kommunerna i stället för staten innebär att statens inkomster kommer att minska med ca 1 miljon kronor per år. Sammanfattningsvis bedöms konsekvenserna för staten vara försumbara.

27.2 Konsekvenser för kommuner

Genom ikraftträdandet av plan- och bygglagen år 1987 decentraliserades ansvaret för beslut om planläggning från länsstyrelsen till kommunerna. Detta innebär att kommunerna i huvudsak svarar för tillämpningen, när det gäller såväl planläggning som prövning av bygglov. Reglerna i plan- och bygglagen reglerar främst de processer som kommunerna har att följa för arbetet med planer och för handläggningen av bygglov. Däremot ställer lagen, med några få undantag, inga precisa krav på det slutliga innehållet i planerna eller besluten, utan lämnar i hög grad ett betydande utrymme för kommunerna att, inom de ramar som lagen ger, göra de avvägningar mellan olika intressen och krav som anges i lagen.

Förslagen till en ny plan- och bygglag ändrar inte på dessa grundläggande förhållanden, utan kommunernas beslutanderätt om markanvändning och byggande ligger fast. Som framgår av PBL-kommitténs betänkande finns en stor uppslutning kring de grundläggande syftena och ansvarsförhållandena i plan- och bygglagstiftningen. Kommunerna ska således också fortsättningsvis svara för beslutsprocesser som föregår planläggning och bygglov. Kommunerna har också huvudansvaret att göra de bedömningar och avvägningar som lagen ger utrymme för, med möjligheter för enskilda att överklaga vissa beslut och för statliga myndigheter, via länsstyrelsen, att ingripa på vissa preciserade grunder.

Förtydliganden i den kommunala handläggningen av planerings- och byggprocessen

Ett av syftena med översynen är att tydliggöra plan- och byggprocessen och lägga grunden för förenklingar och en ökad enhetlighet i tillämpningen.

I lagen anges mer än tidigare vem som ansvarar för vad, vad som krävs och tidsgränser införs i vissa fall. Det införs också definitioner av vissa viktiga termer i lagen för att underlätta tillämpningen. Syftet är att både kommunen, den enskilde och företag ska ha en tydligare process att följa. Därmed minskar risken för missförstånd, onödiga förseningar och tiden som går åt att försöka förstå vad nästa steg är och oron för om man gjort rätt eller fel.

Flera av förslagen kommer att innebära ökade möjligheter för kommunerna att ta ut avgifter från företag och enskilda genom att flera nya moment införs i plan- och bygglagen eller att ansvaret för olika moment överförs till enskilda eller företag från kommuner. När det gäller de förslag där kommunerna får ta ut avgifter gäller i huvudsak att det är fråga om sådana uppgifter som innebär en serviceskyldighet gentemot företag och enskilda och där det är frivilligt för dessa att begära tjänsten. Förslaget om tillsynsavgift i samband med kommunens besök på byggarbetsplatsen i de fall det inte anses obehövt är dock obligatoriskt men är motiverat från kvalitetssynpunkt. Tillsynsbesök på byggarbetsplatsen är en precisering av vad som egentligen borde äga rum redan idag för att få en adekvat kommunal tillsyn av byggprojekt. En samlad bedömning av konsekvenser av ändrade avgifter för företag och enskilda framgår av avsnitt 26.4 Konsekvenser för företag.

Förändringar inom allmänna och enskilda intressen (2 kap.)

Bestämmelserna om allmänna och enskilda intressen ger allmänna utgångspunkter för vilka intressen och hänsyn som kommunerna ska beakta vid sin planläggning och prövning. Bestämmelserna om lokalisering, som anger de intressen som ska tillmätas betydelse vid bedömning av om mark – och vattenområden är lämpliga för bebyggelse – får sin främsta betydelse vid översiktsplaneringen samt vid prövningen av bygglov i områden utan detaljplan. Vissa av de övriga bestämmelserna ger emellertid även utgångspunkter för utformning av såväl bebyggelse som enstaka byggnadsverk som ska beaktas vid arbetet med detaljplaner eller områdesbestämmelser samt vid prövningen av bygglov. Det finns

anledning att erinra om de materiella reglernas allmänna karaktär och att tillämpningen i hög grad är en kommunal angelägenhet. Avsikten är att det ska finnas ett brett spektrum för lokala bedömningar (jfr. prop. 1985/86:1 s. 96).

Som framgår av avsnitt 7 föreslås bestämmelserna i 2 kap. kompletteras så att det blir tydligt att kommunernas planläggning och prövning även ska beakta miljö- och klimataspekter samt sker med hänsyn till möjligheterna till elförsörjning, telekommunikationer och annan informationsteknik samt avfallshantering. De tillägg som föreslås i 2 kap. 5 § om hänsyn till möjligheterna till elförsörjning, telekommunikationer och annan informationsteknik samt avfallshantering bör i första hand ses som ett förtydligande av vilka komponenter som kan anses ingå i en sådan grundläggande infrastruktur som behövs för bebyggelse. Bestämmelserna om hänsyn till klimatpåverkan införs som nya faktorer som kommunen ska ha med i sin samlade bedömning vid planering och lokaliseringsprövningar. Hänsyn till klimatförändringarna och klimatförebyggande åtgärder är redan i dag en central politisk frågeställning på alla nivåer i samhället, inte minst i kommunernas planering. Genom tillägget markeras att klimataspekterna bör beaktas vid de bedömningar som kommunen gör i sin planläggning och prövning samt vägas mot andra allmänna och enskilda intressen i det enskilda fallet. Underlaget för bedömningarna kommer att variera med hänsyn till de lokala förutsättningarna. I sammanhanget bör länsstyrelsens uppgift att i planeringen tillhandahålla underlag och ge råd om tillämpningen av bestämmelserna i 2 kap. framhållas. Dessutom föreslår regeringen att länsstyrelsen ges ett uttryckligt ansvar att verka för att lokaliseringen av bebyggelse inte blir olämplig med hänsyn till risken för översvämning och erosion.

De förslag till kompletteringar av bestämmelserna i 2 kap. som regeringen föreslår bör sammantaget ses i ljuset av vad som ovan sagts om kommunens huvudansvar för planläggning och prövning av bygglov samt om funktionen av 2 kap. vid kommunernas tillämpning. Det är således också fortsättningsvis kommunens ansvar att avgöra vilka allmänna intressen som är relevanta och vilket underlag som behövs för att hantera intressena i sin planering. Regeringen anser sammanfattningsvis att förändringarna i bestämmelserna om allmänna och enskilda intressen inte är av sådan omfattning och karaktär att de kommer att ställa krav på ett betydande merarbete för kommunerna.

Förändringar inom översiktplanering (3 kap.)

Följande förändringar föreslås inom översiktsplaneringen.

1. Krav på utställning av översiktsplan för fördjupningar tas bort och ersätts med skriftligt granskningsförfarande.

2. Planbeskrivningen förenklas.

3. Kommunen ska redovisa de nationella och regionala mål och strategier som de själva bedömer har betydelse för kommunens hållbara utveckling.

4. Kommunen ska från länsstyrelsen få ett uppdaterat underlag om statliga och mellankommunala intressen en gång per mandatperiod.

Punkterna 1 och 2 innebär sannolikt lättnader för kommunerna eftersom kommunerna inte längre behöver utforma och genomföra en utställ-

ning. Istället ska kommunen hålla planen tillgänglig för granskning, vilket bör vara en betydligt mindre arbetsinsats. Vidare kan kommunen i sin kungörelse hänvisa till att planen finns på kommunens hemsida och uppmuntra kommuninvånarna att lämna synpunkter via Internet, vilket kan innebära en förenkling, åtminstone i de kommuner som har ett utbyggt system och utvecklade rutiner för publicering och kommunikering via Internet. Genom att kravet på ett särskilt dokument för planbeskrivning slopas och de beskrivande delarna integreras i översiktsplanen, kan en viss rationalisering uppnås av arbetet.

Punkten 3 kan, beroende på kommunernas bedömning om relevansen, innebära merarbete, men inte i någon stor omfattning. Punkten 4 innebär att kommunerna regelbundet får ett samlat underlag utan att behöva lämna en begäran om detta till länsstyrelsen inför aktualitetsbedömningen av översiktsplanen. Syftet med detta är att kommunen ska få underlag för att bedöma om den gällande översiktsplanen behöver ändras med anledning av statliga och mellankommunala intressen. Överlämnandet ställer inga krav på ställningstagande eller åtgärd från kommunens sida, utan bör ses som en service från länsstyrelsen. När det samlade underlaget har överlämnats får kommunen bedöma om detta föranleder några åtgärder eller inte.

Denna förändring bör således inte nämnvärt påverka kommunernas arbetsbörda.

I detta sammanhang finns anledning att kommentera att regeringen, till skillnad från PBL-kommittén, inte föreslår att förenklingar i detaljplaneläggningen ska knytas till en ökad ambitionsnivå för översiktsplanen. Därmed är heller inte kommitténs bedömningar om ett ökat resursbehov för översiktsplanering aktuella.

En sammanfattande bedömning är att förändringarna under översiktsplanering sammanvägt kommer att medföra en lättnad för kommunerna när det gäller de obligatoriska kraven i översikts-planeprocessen.

Förändringar inom detaljplaneprocessen (4-6 kap.)

Den viktigaste förenklingen är att enskilda har rätt till ett planbesked från kommunen. Detta ska innehålla besked om huruvida kommunen avser inleda detaljplaneläggning av ett område eller ej. För kommunen innebär det en extra uppgift att hantera de nya planbeskeden. Hur stor den blir beror helt av antalet och karaktären på de planbesked som kommer att sökas. För att kompensera detta införs en möjlighet för kommunen att ta ut en avgift för planbesked som motsvarar kommunens självkostnad.

Andra förändringar av betydelse för kommunerna inom detaljplaneprocessen är följande.

1. Krav på program tas bort. Kommunen avgör själv om det behövs. Borttagande av programkravet innebär möjligheter till en minskad arbetsinsats för kommunen och en väsentlig förkortning av planprocessen, genom att enbart ett samråd behöver genomföras i de fall program inte upprättas.

2. Nuvarande krav på att genomförandebeskrivningen ska utgöra en särskild handling tas bort. I stället ska en beskrivning av planens genomförande inkluderas i planbeskrivningen. På samma sätt bör även planens konsekvenser (inkl. miljökonsekvenser) framgå av planbeskrivningen.

Tanken med införandet av krav på genomförandebeskrivningar var att åstadkomma en bättre samordning av plangenomförandefrågor tidigt i planprocessen. Såsom redovisas av PBL-kommittén har emellertid detta inte uppnåtts i den utsträckning som lagstiftaren åsyftade. Genomförandebeskrivningarna är ofta bristfälliga och genomförandefrågorna behandlas ofta separat. Detta innebär i sin tur att genomförandefrågorna inte blir beaktade vid planutformningen på det sätt som var avsett. Resultatet blir därmed dels sämre lösningar ur ett planläggningsperspektiv, dels planer som är svårare eller mer kostsamma att genomföra. Syftet med den föreslagna ändringen är att underlätta en integrering av genomförandefrågorna i enlighet med plan- och bygglagens ursprungliga syften. Ändringarna torde inte innebära ett merarbete för kommunerna, då detta krav finns redan idag. I de kommuner, där arbetet sker separat från själva planarbetet, kan ändringen åtminstone initialt innebära ett arbete för att utveckla nya rutiner och arbetssätt. Det handlar i första hand om en förskjutning av arbets-insatserna till tidigare skeden. Sammantaget torde den föreslagna förändringar på sikt innebära fördelar i form av ett rationellt plangenomförande.

3. Utställning ersätts med ett enklare granskningsförfarande. Dagens krav på utställning innebär att handlingarna ska ställas ut. Förslaget innebär att kommunen endast behöver ange var handlingarna finns tillgängliga för granskning, vilket i många fall innebär en mindre arbetsinsats. Dessutom finns möjligheter till publicering och kommunicering via Internet, se ovan om Förändringar inom översiktsplanering.

4. Viss samordning med miljöbalken, väglagen och järnvägslagen om det som ska prövas är identiskt. Förslagen innebär att kommunen kan förenkla sitt planförfarande i de fall det är fråga om identiska verksamheter eller åtgärder. För det första ges en möjlighet att hoppa över samrådet, under förutsättning att den miljökonsekvensbeskrivning som finns i det andra ärendet fortfarande är aktuell samt att samråd har skett i det andra ärendet med alla som omfattas av krav på samråd enligt plan- och bygglagen. Förfarandet innebär vidare ett förenklat kungörande av förslag till detaljplan och lägre krav på granskningen samt på innehållet i granskningsutlåtandet. Förslagen innebär således att kommunen, om den så önskar, ges betydande möjligheter till förenklingar.

5. Fler än en huvudman i samma detaljplan för ökad flexibilitet i plangenomförandet. Enligt dagens bestämmelser är huvudregeln att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser inom områden med detaljplan, om det inte finns särskilda skäl. Reglerna medger inte att det finns olika huvudmän inom en och samma detaljplan. Detta innebär att kommunen enbart av detta skäl i vissa fall tvingats ta fram flera detaljplaner för ett område. Regeringens förslag innebär att det blir möjligt att dela upp ansvaret för de allmänna platserna inom en och samma detaljplan. Ändringen innebär således en anpassning till praktiska behov och bör således innebära en rationalisering av kommunernas planarbete, genom att färre planer i dessa fall behöver tas fram.

6. Fastighetsplan som särskilt institut tas bort, fastighetsindelningen regleras i detaljplan istället. Nuvarande bestämmelser innebär att i de fall kommunen närmare önskar att reglera fastighetsindelningen m.m. måste en särskild fastighetsplan upprättas. Detta sker med stöd av särskilda bestämmelser i 6 kap. Upprättandet av en fastighetsplan har samma krav

på förfarande som för arbetet med detaljplaner. Regeringens förslag innebär således en betydande förenkling, genom att kommunen i stället kan reglera frågor om fastighetsindelning m.m. direkt genom bestämmelser i detaljplanen. Kommunen behöver således inte upprätta en särskild plan för dessa frågor.

7. En ny möjlighet att ändra detaljplanen under genomförandetiden införs som en följd av förslaget att slopa fastighetsplaneinstitutet. Dagens bestämmelser medger i princip inte att detaljplanen utan mycket starka skäl ska kunna ändras under den s.k. genomförandetiden. Denna grundläggande princip bör enligt regeringens förslag ligga fast. Förslaget att slopa fastighetsplanen innebär å andra sidan att kommunen bör ges möjlighet att införa nya bestämmelser om fastighetsindelningen under genomförandetiden, eftersom detta är möjligt med fastighetsplan i dag. Förslaget innebär att genomförandet i denna del tillgodoser ett praktiskt behov i kommunerna.

En sammanfattande bedömning är att förändringarna under detaljplaner innebär en tydlig minskning av kommunernas skyldigheter inom flera delar av detaljplaneområdet. De ökade kostnader som kan uppstå till följd av planbesked får täckas genom planavgiften.

Förändringar inom byggprocessen (8-10 kap.)

Flera ändringar införs för att skapa en tydligare och mer förutsebar byggprocess.

1. Startbesked införs för att tydliggöra när den sökande får börja bygga.
2. De åtgärder som inte kräver bygglov blir endast anmälningspliktiga.
3. Villkorsbesked införs för att öka förutsägbarheten för sökanden om vilka följdåtgärder som kan komma att krävas vid t.ex. en större ombyggnad.
4. Av bygglovet ska tydligt framgå vad som krävs av sökanden i form av handlingar, tekniskt samråd, kontrollplan, kontrollansvarig etc.
5. Frågor som handlar om byggnaden är lämplig för det den ska användas till (bostad, skola, industri etc.) och tillgänglighet bedöms redan i bygglovet för att projektera rätt från början och undvika dyra förändringar i slutskedet.
6. Den kontrollansvariges (nuvarande kvalitetsansvarig) roll tydliggörs och ska vara oberoende från den som utför byggnadsarbetena. Likaså tydliggörs vilka uppgifter som ska finnas med i kontrollplanen och vad som går igenom vid ett tekniskt samråd.
7. Kontroll av byggarbeten förbättras genom att kommunen i kontrollplan ska kunna kräva att kontroll av vissa moment (brand, fukt etc.) ska ske av en särskilt sakkunnig.
8. Alla krav på byggnadsverk samlas på ett ställe (från två olika lagar i dag), dock ingen skillnad i sak.
9. Det införs en skyldighet för kommunen att underrätta en fastighetsägare om att bygglov har sökts på dennes fastighet. Detta är en lucka i nuvarande lag som behöver åtgärdas.
10. Beslut om bygglov ska meddelas inom tio veckor om det inte finns särskilda skäl.
11. Bygglov ska kunna vinna laga kraft genom kungörelse om sökanden begär det.

12. Kontrollansvariga måste som en konsekvens av tjänstedirektivet vara certifierade av ett ackrediterat certifieringsorgan.

13. Kommunen ska göra ett besök på byggarbetsplatsen om det inte anses obehövt.

14. Ett slutbesked eller interimistiskt slutbesked måste finnas innan byggnaden tas i bruk. Det nya slutbeskedet ersätter nuvarande slutbevis.

15. Vilka krav på byggnadsverk som ska gälla vid nybyggnad, ombyggnad och annan ändring än ombyggnad tydliggörs. Likaså tydliggörs hur krav på byggnadsverk ska uppfyllas vid flyttning av byggnadsverk.

Punkt 1, 2, 3 m.fl. punkter. I ett övergångskede behöver kommunen införa nya rutiner anpassade till ändringarna i processen, vilket medför ett behov av utbildningsinsatser. Totalt sett bedöms dock de nya reglerna ge en effektivare handläggningsprocess. Kommunens avgifter får täcka kostnader för både bygglov, startbesked och villkorsbesked.

Punkterna 4 och 6 utgör främst förtydliganden. Å ena sidan kan det innebära att man i vissa ärenden ska kräva in mer underlag än vad som görs med nuvarande lagstiftning, å andra sidan kan bestämmelserna underlätta handläggningen genom att den görs tydligare och mer förutsägbar.

Punkt 5. Då dessa frågor i dag tas upp i ett senare skede av byggprocessen kan det uppkomma problem i byggprojekt som tar tid hos kommunerna. Nu föreslås dessa saker bedömas tidigare, i bygglovet, varför resurserna för att hantera dessa problem bör kunna minska. Totalt sett förutses ingen större skillnad i arbetsmängden eftersom frågorna nu ska bedömas i bygglovet.

Punkt 7. Systemet med särskilt sakkunnig innebär en förenkling och ett förtydligande i kommunens tillsynsarbete.

Punkt 8. Ingen nämnvärd förändring jämfört med i dag.

Punkt 9 och 13. Dessa uppgifter är nya för kommunen, men kan täckas genom bygglovsavgiften respektive tillsynsavgiften.

Punkt 10. Ingen förändring i total arbetsbelastning, men kommunens arbetsbelastning över tiden blir mer beroende av när byggloven kommer in.

Punkt 11. Ny uppgift för kommunen, men avgift för kungörelsen ska täcka kommunens kostnader.

Punkt 12. Kommuners möjlighet att utfärda s.k. lokal behörighet av kvalitetsansvariga liksom av ventilationskontrollanter upphör vilket bör minska arbetsbelastningen.

Punkt 14. Det nya slutbeskedet innebär i praktiken i många fall en ny uppgift för kommunen eftersom det nuvarande slutbeviset inte används så mycket. Kostnaden för slutbeskedet får täckas av bygglovsavgiften.

Punkterna 6 och 15. De förtydligade bestämmelserna kommer att underlätta både kommunens och enskildas tillämpning.

En sammanfattande bedömning är att förändringarna under byggprocessen innebär att förtydliganden görs och att flera nya uppgifter tillkommer för kommunerna. Kostnaden för samtliga nya uppgifter får dock täckas av avgifter från de sökande. Även om kommunerna alltså på detta sätt får kostnadstäckning för de nya uppgifterna, kan det komma att krävas mer personal som kan utföra dem.

Övriga förändringar

Tillsynsbestämmelserna förtydligas. En ny sanktionsavgift införs som ersätter de tre nuvarande. Avgiften ska tillfalla kommunerna.

De nya bestämmelserna är tydliga och bör vara enkla att tillämpa. Nya möjligheter för byggnadsnämnden att ta ut avgifter införs, t.ex. för planbesked, villkorsbesked, ingripandebesked, tillsynsbesök på arbetsplatsen och för programkostnader vid planläggning.

Nya bestämmelser om att vissa beslut inte är överklagbara. Detta innebär minskade kostnader både för kommunerna, enskilda och andra myndigheter i instansordningskedjan.

Sammanfattningsvis föranleder regeringens förslag ingen reglering mellan staten och kommunsektorn enligt den kommunala finansieringsprincipen.

27.3 Konsekvenser för företag

Konsekvenser av ändringar i plan- och bygglagstiftningen har utretts i enlighet med de krav som ställs i 6 och 7 §§ förordningen om konsekvensutredning vid regelgivning i den utsträckning det har varit möjligt. Möjligheten att beskriva samtliga konsekvenser fullt ut har dock i vissa fall varit begränsad. Det berör främst sådana fall där utredningsunderlaget avseende konsekvenserna har varit ofullständigt i förhållande till de krav som ställs i förordningen om konsekvensutredning vid regelgivning och där tiden för beredning av ärendet i Regeringskansliet inte medgett någon mer omfattande konsekvensanalys. Dessutom har ett antal förslag som bl.a. har lämnats av PBL-kommittén, Byggprocessutredningen och Boverket omarbetats med hänsyn till remissinstansernas synpunkter varför de endast till viss del överensstämmer med de av utredningarna lämnade förslagen.

Förslagen till ändringar i plan- och bygglagstiftningen har utarbetats i samråd med berörda aktörer inom plan-, bygg- och fastighetsområdet. Två samrådsmöten med representanter från näringslivet och myndigheter har hållits under 2008 och 2009 i syfte att presentera förslagen och att höra berörda aktörer. Arbetet med konsekvensutredningen har skett i samråd med Tillväxtverket.

Regelrådet har i sitt yttrande avstyrkt förslaget till lagändringar med hänvisning till att konsekvensutredningen är bristfällig. Regelrådet motiverar detta med att konsekvensutredningen inte uppfyller de krav som följer av 6 och 7 §§ förordningen om konsekvensutredning vid regelgivning (2007:1244), trots att vissa ekonomiska och andra effekter av förslagen beskrivits på ett godtagbart sätt. Vidare anger Regelrådet som grund för sitt avstyrkande att konsekvensutredningen inte omfattar alla delar av de föreslagna ändringarna i plan- och bygglagen, utan att konsekvensutredningen främst avser de delar som innebär ändringar i förhållande till nu gällande regler.

Ambitionen med de föreslagna ändringarna är att förenkla och förtydliga bestämmelserna i plan- och bygglagstiftningen samt att öka förutsättningarna för en enklare, mer enhetlig och ändamålsenlig rätts-tillämpning. När det gäller de bestämmelser som har betydelse för

svenskt näringsliv har syftet med förslagen dessutom varit att bidra till regeringens mål om 25 procents minskning av företagens administrativa kostnader till hösten 2010 och samtidigt åstadkomma en märkbar positiv förändring i företagets vardag.

Mot denna bakgrund delar inte regeringen Regelrådets uppfattning i detta ärende vad gäller att föreliggande konsekvensutredning inte kan tjäna som grund för ett tillstyrkande av de förslag i plan- och bygglagen som innebär en förenkling för företagen och sänkta administrativa kostnader. I de fall regeringen föreslagit ändringar i detta hänseende anser regeringen att konsekvenser av förslaget till ändringar i plan- och bygglagstiftningen har utretts i enlighet med de krav som ställs i den ovan nämnda förordningen och statssekreterarskrivelsen Riktlinjer för arbetet med konsekvensutredningar i Regeringskansliet (N2008/5953/MK). Konsekvensutredningen omfattar samtliga förslag som innebär en förändring både i sak och struktur, vilket bör vara tillräckligt för att kraven i 6 och 7 §§ förordningen om konsekvensutredning vid regelgivning ska anses vara uppfyllda. Enligt regeringens mening finns det inget behov av att nu även utreda sådana bestämmelser som redan gäller idag och som inte innebär någon förändring i sak i förhållande till nu gällande regler utan främst avser språkliga och redaktionella ändringar.

Nedan redovisas hur företag som bedriver näringsverksamhet i Sverige kan komma att påverkas av de föreslagna författningsändringarna i plan- och bygglagstiftningen om de genomförs. Ändringarna av bestämmelser i andra lagar än plan- och bygglagen bedöms inte påverka företagen, varför endast bestämmelser i den nya PBL omfattas av nedanstående konsekvensanalys. Med kostnadsmässiga konsekvenser menas i det här sammanhanget finansiella konsekvenser (skatter, avgifter), materiella konsekvenser (investeringar) samt administrativa konsekvenser (kostnader för administration).

Vid bedömningen av kostnadsmässiga och andra konsekvenser som förslagen kan få för svenskt näringsliv har en distinktion gjorts mellan företagens administrativa kostnader till följd av de ändrade bestämmelserna i PBL och de administrativa kostnader som kan uppstå till följd av delvis eller helt nya bestämmelser i den nya plan- och bygglagen. Nedanstående analys avseende företagens administrativa kostnader har således genomförts på två olika sätt.

Vid bedömningen av företagens administrativa kostnader till följd av de ändrade bestämmelserna i plan- och bygglagen har Tillväxtverkets databas Malin använts i så stor utsträckning som möjligt. Dessa mätdata har varit en viktig utgångspunkt i arbetet med att uppskatta hur de administrativa kostnaderna för näringslivet kan komma att påverkas av de föreslagna ändringarna i plan- och bygglagen. När det gäller företagens administrativa kostnader som kan uppstå till följd av delvis eller helt nya bestämmelser i den nya plan- och bygglagen har en annan analysmetod valts. Skälet till detta är att det har varit nästintill omöjligt att genomföra en kvalificerad kostnadsuppskattning av de administrativa kostnaderna till följd av delvis eller helt nya bestämmelser i PBL på grund av att de nämnda bestämmelserna inte kan ställas i jämförelse med det informationsunderlag som finns samlat i databasen Malin. På grund av bristande kunskapsunderlag skulle en sådan kostnadsuppskattning vila på alldeles för osäkra grunder, varför dess värde för den föreliggande

konsekvensutredningen har starkt ifrågasatts. Den valda metoden för analysen av de sistnämnda bestämmelserna är därför att utifrån en allmän bedömning beskriva hur ett normaleffektivt företag kan komma att påverkas av de nya informationskraven och vad det kan ha för effekter för företagens administrativa kostnader.

Företagens administrativa kostnader

De nu gällande bestämmelserna om plan- och byggprocessen innebär en jämförelsevis hög administrativ kostnad för företagen. Kostnaderna är kopplade till bl.a. följande informationskrav. Dokumentation av egenkontroll vid bygge som kräver bygganmälan, ansökan om tillstånd för bygglov, samråd efter bygganmälan, bygganmälan samt ett 'fiktivt' krav om detaljplan. Av Nuteks rapport Näringslivets administrativa kostnader för bygg- och fastighetsrätt (R 2007:02) framgår att stora företag tenderar att sköta det mesta av plan- och byggprocessen själva, medan mindre företag anlitar externa konsulter för merparten av arbetet. De företag som sköter det mesta själva har mycket intern tid i ett byggprojekt och lägre externa kostnader, medan de som anlitar externa konsulter har lite intern tid och högre externa kostnader. Med anledning av detta kommer ändringarna i plan- och bygglagstiftningen att påverka företagens administrativa kostnader olika beroende på typ av projekt och hur företagen väljer att hantera plan- och byggprocesser.

Företagens administrativa kostnader till följd av de ändrade bestämmelserna i den nya plan- och bygglagen har uppskattats med hjälp av Tillväxtverket och Ramböll Management Consulting AB. Ramböll Management Consulting AB har på uppdrag av Tillväxtverket och Miljödepartementet gjort en simulering av de förväntade administrativa kostnaderna till följd av de ändrade bestämmelserna i den nya PBL. Simuleringen av de aktuella förändringarna har gjorts med utgångspunkt i befintliga mätdata som återfinns i Tillväxtverkets databas Malin.

Databasen Malin innehåller en sammanställning av resultaten av de mätningar som verket har genomfört av företagens administrativa kostnader, bl.a. avseende plan-, bygg- och fastighetslagstiftning. Den innehåller dels samtliga resultat från nollbasmätningarna som genomfördes 2006 och som innehåller information om företagens administrativa kostnader till följd av de krav på information och administration som återfinns i svensk lagstiftning, och dels de årliga upp- dateringarna av nollbasmätningarna. Informationen från mätningarna är detaljerad och uppdelad i bl.a. tid, kostnad och frekvens per administrativ aktivitet som företagen utför. Mätningarna har skett enligt den s.k. standardkostnadsmodellen som bygger på värderingar av hur mycket tid ett normaleffektivt företag avsätter för att hantera de krav som finns i lagstiftningen på det sätt som de är avsedda att följas. Med administrativ kostnad avses i det här sammanhanget företagens kostnader för att upprätta, lagra eller överföra information eller uppgifter som föranletts av krav i lagar, förordningar, myndigheters föreskrifter eller anvisningar i allmänna råd. Med företag menas en juridisk eller fysisk person som bedriver näringsverksamhet i Sverige.

Enligt nuvarande mätningar uppskattas företagens administrativa kostnader till följd av bestämmelser på plan-, bygg- och fastighetsområ-

det uppgå till 7,2 miljarder kronor per år, varav 1,5 miljarder kronor utgör kostnader till följd av själva plan- och byggprocessen. Kostnads-simuleringen indikerar att den nya plan- och bygglagen skulle innebära en minskning av företagens administrativa kostnader med drygt 10 miljoner kronor jämfört med dagens kostnader. En stor del av kostnadsminskningen är kopplad till förenklingar och effektiviseringar av detaljplanprocessen som motsvarar en minskning av de administrativa kostnaderna med ca 6 miljoner kronor per år.

Det bör dock noteras att den genomförda kostnadssimuleringen endast omfattar de nu gällande bestämmelserna som fått en ändrad innebörd och som påverkar tidsåtgång eller hur många som omfattas ett informationskrav. De bestämmelser som upphävs och samtidigt ersätts med nya bestämmelser omfattas inte av den kvantitativa kostnadsanalysen. Detta på grund av svårigheterna att i nuläget kvantifiera effekterna på företagens administrativa kostnader av sådana ändringar.

En samlad kvalitativ bedömning är att företagens administrativa kostnader kommer att minska något om de föreslagna författningsändringarna genomförs. De administrativa lättnaderna för näringslivet bedöms således kunna påverka företagens finansiella resurser i positiv riktning. Den totala kostnadsminskningen bedöms sammantaget kunna bidra till regeringens mål om 25 procents minskning av de administrativa kostnaderna för svenskt näringsliv till hösten 2010. Dessutom kommer de föreslagna regeländringarna sannolikt att bidra till att målet om märkbar förändring i företagens vardag uppnås.

Det bör dock noteras att trots att uppskattningen bygger på ett antal kvalificerade antaganden är minskningen endast preliminär.

Regeringen avser att ge en samlad redovisning av resultatet av det förenklingsarbete som bedrivits under mandatperioden under våren 2010 (Skr. 2008/09:2006). I samband med den redovisningen ska även, i den omfattning som är möjlig, en samlad bedömning av den totala förändringen av företagens administrativa kostnader under mandatperioden presenteras.

Företagens finansiella kostnader

Den viktigaste förändringen för företagen innebär att osäkerheten kring om och när ett byggprojekt kan genomföras minskar betydligt, liksom kostnaderna för förberedelseåtgärder som inte leder fram till något färdigt projekt. Därmed kan företagens finansiella kostnader för t.ex. räntor och amorteringar för markinnehav minskas radikalt. Det innebär i sin tur att de byggprojekt som förverkligas belastas med mindre kostnader. Dessutom blir det mer intressant att investera i byggande, eftersom osäkerheterna kring förutsättningarna minskar. Det öppnar möjligheter att attrahera kapital från nya typer av investerare, vilket i sin tur leder till lägre kapitalkostnader.

En del föreslagna åtgärder som avser planläggning och förfarandet vid byggandet kan behöva finansieras genom att kommunerna tar ut avgifter från företag och enskilda. Det gäller exempelvis planbesked, villkorsbesked, ingripandebesked, tekniskt samråd, slutsamråd, tillsynsbesök på byggarbetsplatsen, krav på underrättelse till annan part än sökanden, förtydliganden avseende beslutets innehåll och expediering och del-

givning av beslut om lov och förhandsbesked som sökanden har begärt för att försäkra sig om att ett beslut om lov eller förhandsbesked vinner laga kraft. Det är dock svårt att göra någon kvalificerad kvantitativ bedömning av omfattningen av sådana avgifter eftersom det är svårt att uppskatta ökningen av kommunernas utgifter i samband med hand-läggning av sådana ärenden. Dessutom saknas ett samlat underlag avseende kommunernas avgiftstaxor som tas ut i dagsläget och som varierar runt om i landet. Kommunallagens princip om kostnadstäckning (se avsnitt 17, Byggnadsnämndens avgifter) innebär att en avgiftstaxa som täcker kommunernas utgifter för arbetet med plan- och byggärenden ska vara rimlig. Man bör således kunna utgå ifrån att det blir fråga om en rimlig avgift som motsvarar kommunens extrainsatser för att hantera denna typ av ärenden. Sammantaget bedöms dock detta innebära en kostnadsökning för företag och enskilda. De faktiska kostnaderna för detta etc. är dock i sammanhanget försumbara i jämförelse med den ökade säkerheten för kreditgivare som ger förutsättningar för billigare finansiering under byggtiden.

Flertalet av förslagen som föreslås kunna avgiftsfinansieras är frivilliga, t.ex. planbeskedet, och är sådana åtgärder som efterfrågas av näringslivet. En rimlig avgiftstaxa som täcker kommunernas utgifter för arbetet med denna typ av ärenden bör ändå totalt sett innebära positiva effekter för företagen. Andra förslag som syftar till att förbättra byggkvaliteten och säkerheten är på sikt kostnadsbesparande eftersom byggnaders beständighet, standard och funktion förbättras. Det gäller i första hand bestämmelser om tillsynsplatsbesök på byggarbetsplatsen och kravet på certifiering av särskilt sakkunniga och kontrollansvariga. Förslagen kan innebära ökade krav jämfört med dagens regelverk men är motiverade från kvalitetssynpunkt. Kravet på certifiering av särskilt sakkunniga och kontrollansvariga är dessutom en följd av genomförandet av EG:s tjänstedirektiv. Tillsynsplatsbesök ska ske i de fall det inte är obehövligt enligt kommunens bedömning i det enskilda fallet. Tillsynsplatsbesök sker redan idag i vissa kommuner och det är således svårt att bedöma hur förslaget kommer att påverka den praktiska tillämpningen. Bestämmelserna innebär att byggnaders kvalitet, säkerhet och livslängd ökar, vilket rimligtvis bör medföra att de totala kostnaderna minskar. De positiva effekterna i form av bättre byggkvalitet, säkerhet, mindre risk för byggfel och därmed kostnadsbesparingar på sikt bedöms väga tyngre än den initiala kostnadsökningen som förslagen kan komma att innebära. Ökning av avgifter kan komma att påverka olika företag på olika sätt. Mindre företag med mindre resurser, till skillnad från de stora aktörerna, kan av kostnadsskäl ha mindre möjligheter att utnyttja de avgiftsbelagda åtgärderna, såsom möjligheten att få villkorsbesked eller planbesked. I de fall avgiften inte är frivillig, såsom tillsynsbesök på arbetsplatsen, finns också vissa möjligheter för kommunen att överväga behovet av åtgärden. För att undvika att avgifter onödigtvis fördyrar byggprocessen i t.ex. små byggprojekt är det viktigt att behovet av ett tillsynsbesök prövas i det individuella fallet.

Konkurrensförhållanden för företagen

Möjligheten att mot en fastställd avgift få planbesked bedöms förbättra konkurrensförhållandena, då det ger alla en lika rätt att söka planbesked. Detta gör det sammantaget mer intressant att investera i byggande. Större företag kan idag lägga resurser på eget planarbete för att underlätta för kommunen att fatta beslut om en detaljplan där företaget tycker det passar bra. Denna möjlighet har ofta inte småföretag, vilket är ett problem ur konkurrenshänseende.

Möjligheten att få planbesked bedöms sammantaget påverka både stora och små företag positivt och bidra till en effektiv konkurrens mellan företagen genom att alla intressenter behandlas likvärdigt.

Ett annat moment som kan komma att påverka konkurrensen företagen emellan är kravet på att särskilt sakkunniga och kontrollansvariga ska vara certifierade av ett ackrediterat kontrollorgan. Kravet är en konsekvens av genomförandet av EG:s tjänstedirektiv.

Enligt nuvarande regelverk kan kvalitetsansvariga antingen vara personcertifierade av ett ackrediterat certifieringsorgan och ha en riksbehörighet eller vara godkända av kommunen och ha en lokal behörighet. De kvalitetsansvariga som har lokal behörighet kan i vissa situationer ha konkurrensfördelar till följd av en lägre kostnad för den kommunala behörigheten, vilket inte längre medges av tjänstedirektivet. De nya kraven kan dock innebära att vissa lokalbehöriga kvalitetsansvariga som är godkända av kommunen inte kan kvalificera sig för en personcertifiering på riksnivå. Detta kan komma att innebära att antalet behöriga konsulter i alla fall på kort sikt blir färre och att konkurrensen minskar. På längre sikt bör dock utbudet av konsulttjänster komma att öka också genom att de nya reglerna underlättar för nya aktörer från övriga medlemsstater att få tillträde till den svenska marknaden.

För särskilda sakkunniga krävs personcertifiering av ett ackrediterat certifieringsorgan. Det finns särskilda skäl att anlita sakkunniga för att utföra kontroller och dessa kontroller avser viktiga tekniska krav som brandsäkerhet, bärlighet, fukt etc. Det är nödvändigt att byggherren kan förlita sig på att den särskilde sakkunnige har nödvändig kompetens för uppgiften. Kostnaden för kontrollerna kan komma att öka initialt, men kommer att främja beständighet och kvaliteten och öka byggnaders livslängd.

Förändringar inom allmänna och enskilda intressen (2 kap.)

De förslagna förändringarna innebär att högre krav kan komma att ställas på bygg- och exploateringsföretag i samband med t.ex. bygglovs-prövningen.

Ett krav införs på hänsyn till hantering av avfall i lokaliseringsprövningen samt vid planeringen av bebyggelsens och enstaka byggnadsverks utformning. Bestämmelserna innebär att planläggning och annan prövning enligt plan- och bygglagen ska medföra att bebyggelse och enstaka byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. möjligheterna att ordna avfallshantering. Även utformningen och placeringen av bebyggelsen och enstaka byggnadsverk ska ske på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att hantera

avfall. Syftet med bestämmelserna är att frågor om avfallshantering ska beaktas i ett tidigare skede i den fysiska planeringen. En bättre samhällsplanering bör skapa förutsättningar till en mer ändamålsenlig, lätthanterlig och därmed mer hållbar avfallshantering. Detta bör gynna företag som bedriver avfallshantering eftersom de lokala förutsättningarna blir mer anpassade till möjligheterna att anordna en lämplig avfallshantering.

Regeringen föreslår att prövning enligt plan- och bygglagen ska samordnas med prövningen enligt annan lag i samma fråga. För sådana verksamheter för vilka tillstånd har meddelats enligt 9 kap. 6 § miljöbalken eller för sådana åtgärder som har prövats i en arbetsplan enligt väglagen eller i en järnvägsplan enligt lagen om byggande av järnväg införs ytterligare bestämmelser om samordning i 3–5 kap. Syftet med bestämmelserna är att undvika dubbelarbete och samtidigt se till att samhällsresurser används på ett mer ändamålsenligt och effektivt sätt. Förslaget bedöms därför påverka företagen positivt.

Förändringar inom översiktsplanering (3 kap.)

Följande förändringar föreslås inom översiktsplaneringen.

1. Krav på utställning av översiktsplan för fördjupningar tas bort och ersätts med skriftligt granskningsförfarande.
2. Planbeskrivningen förenklas.
3. Kommunen ska redovisa de nationella och regionala mål och strategier som de själva bedömer har betydelse för kommunens hållbara utveckling.
4. Kommunen ska från länsstyrelsen få ett uppdaterat underlag om statliga och mellankommunala intressen en gång per mandatperiod.

Förslaget innebär att översiktsplanerna på ett bättre sätt kommer att återspegla kommunernas politiska vilja och därmed uppfylla sin vägledande funktion. Detta innebär i sin tur att den ärendehandläggning som bl.a. berör plan- och bygglagen och miljöbalken blir mer effektiv och ändamålsenlig. Detta bör ge positiva effekter för företagen.

Förändringar inom detaljplanprocessen (4-6 kap.)

Den viktigaste förenklingen är att enskilda har rätt till ett planbesked från kommunen. Detta ska innehålla besked om huruvida kommunen avser inleda detaljplanläggning av ett område eller inte. Idag finns ingen sådan skyldighet för kommunen, och företag eller enskilda lever därför med en stor osäkerhet när det t.ex. gäller värdet av sina markinnehav för framtiden. Om de vet att ett område kommer att detaljplanläggas kan de göra en rimlig bedömning om kapitalkostnaderna för markinnehavet är rimliga till dess bebyggelsen är klar och kan generera inkomster.

Detta förslag är också viktigt för att förbättra konkurrensen, då det ger alla en lika rätt att söka planbesked. Större företag kan idag lägga resurser på eget planarbete för att underlätta för kommunen att fatta beslut om en detaljplan där företaget tycker det passar bra. Denna möjlighet har ofta inte småföretag, vilket är ett problem ur konkurrenshänseende. Förslaget innebär dock en kostnad för företagen eftersom kommunerna föreslås få finansiera arbetet med planbesked genom avgifter.

Andra förändringar inom detaljplaneprocessen är följande.

1. Krav på programsamråd tas bort. I de fall kommunen upprättar ett program ska dock samråd ske.

2. Nuvarande krav på att genomförandebeskrivningen ska utgöra en särskild handling tas bort. I stället bör en beskrivning av planens genomförande inkluderas i planbeskrivningen. På samma sätt bör även planens konsekvenser (inkl. miljökonsekvenser) framgå av planbeskrivningen.

3. Utställning ersätts med ett enklare granskningsförfarande.

4. Viss samordning med miljöbalken, väglagen och järnvägslagen om det som ska prövas är identiskt.

5. Fler än en huvudman i samma detaljplan för ökad flexibilitet i plangenomförandet.

6. Fastighetsplan som särskilt institut tas bort, fastighetsindelningen regleras i detaljplan istället.

7. Kommunen ska i en detaljplan kunna ställa krav på att bygglov inte ges förrän åtgärder för att förhindra översvämning, markförorening, olyckor, och erosion har vidtagits. Detta förslag syftar till att förhindra situationer där områden som riskerar att översvämmas bebyggs utan att skyddsåtgärder har vidtagits och att bebyggelsen därför förstörs m.fl. konsekvenser.

8. En ny möjlighet att ändra detaljplanen under genomförandetiden införs som en följd av förslaget att slopa fastighetsplaneinstitutet.

9. Kommun ges möjlighet att ingå i en gemensamhetsanläggning för gång- och cykelvägar på kvartermark.

De förslag som rör programsamråd, plansamråd och utställning, definieras i Nuteks rapport som 'fiktiva' krav, dvs. sådant som företagen ofta lägger ner tid på utan att det uttryckligen krävs i författningstext. Genom förändringarna tydliggörs kraven på företagen. I kommande mätningar av de administrativa kostnaderna kommer det därför att vara möjligt att mäta även dessa kostnader på samma sätt som för andra krav och de blir inte längre 'fiktiva'.

Förslagen innebär bl.a. att planprocessen förenklas och effektiviseras genom att det generella kravet på program tas bort samtidigt som kravet på utställning ersätts med ett skriftligt granskningsförfarande. Dessutom införs en möjlighet att söka planbesked. Ändringarna bör medföra att de administrativa kostnader som är kopplade till 'fiktiva' krav minskar betydligt, eftersom processen blir snabbare, mer effektiv och förutsägbar.

En möjlighet att söka planbesked införs. Plan- och bygglagen saknar i dag en tydlig reglering av det s.k. initieringsskedet av detaljplaneprocessen samtidigt som detta skede är en viktig faktor för effektiviteten i samhällsbyggandet, liksom för en effektiv konkurrens mellan byggherrar och byggföretag. Otydliga eller bristande besked från kommunen om inställningen till lämnade planförslag bidrar till osäkerhet och långa, fördyrande processer för dem som vill vidta åtgärder i ett område. Mot denna bakgrund införs det en möjlighet för den som avser att vidta en åtgärd som kan antas förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs att, mot en avgift, söka planbesked hos kommunen. Av planbeskedet, som ska fattas inom fyra månader från ansökan, ska framgå om kommunen kommer att påbörja ett planarbete eller inte. Samtidigt ska kommunen i planbeskedet ange en ungefärlig tidpunkt när ett beslut om antagande, ändring eller upphävande av detaljplanen kan komma att ske.

Om kommunen inte avser att påbörja ett planläggningsarbete ska skälen för detta anges i planbeskedet. Syftet med förslaget är att göra initialskedet av detaljplaneprocessen mer effektivt genom en ökad förutsägbarhet, snabbare handläggning och likabehandling av enskilda intressenter. Privata planinitiativ tas redan i dag och en lagstadgad rätt att få ett planbesked från kommunen kan bara innebära positiva konsekvenser för företagen även om planbeskedet medför en avgift. I dag berörs 204 företag av initieringsprocessen. De företag som berörs är i första hand större byggföretag och exploatörer, vilka är få till antalet men har stor betydelse för den svenska byggsektorn. Möjligheten att söka planbesked föreslås vara öppen för samtliga aktörer som avser att vidta en åtgärd som kan antas förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs, varför även mindre företag kan tänkas påverkas av bestämmelsen.

Planbeskrivningen ska framdeles redovisa konsekvenserna av planens genomförande för de berörda sakägarna. Syftet med förslaget är att klargöra att det inte enbart är ett åtgärdsprogram som ska redovisas, utan även konsekvenserna för berörda sakägare. Förslaget innebär sammantaget att kopplingen mellan frågorna om genomförande och den kommunala planeringen stärks samtidigt som förutsättningarna för att hantera frågorna i tidiga skeden av planläggningen förbättras. Samtidigt ökar förutsägbarheten och reglerna blir mer transparenta för enskilda och företag.

Fastighetsplaner tas bort. Detta föreslås mot bakgrund av att användningen av fastighetsplanen som genomförandeinstrument har minskat under senare år. I stället ges kommunen en möjlighet att reglera fastighetsindelning m.m. i detaljplan. Ändringen innebär att regleringen i detaljplaner blir tydligare då samtliga effekter som en detaljplan innebär för en fastighetsägare redovisas i ett sammanhang. Ändringen innebär också en förenkling av förfarandet då det inte längre behövs två planer för att reglera fastighetsindelningen.

Kravet på utställning av kommunens förslag avseende ersättnings-skyldighet för fastighetsägarna för anordnande av allmän plats och anordningar som tillhör sådana platser, s.k. gatukostnadsersättning, tas bort. I stället ska sådana förslag hållas tillgängliga för granskning under en granskningstid som kungörs av kommunen. Förslaget berör företag i den mån de är fastighetsägare. Ändringen torde leda till att fastighets-ägarnas kostnader för att ta del av förslaget minskar eftersom förslaget ska finnas tillgängligt på kommunens hemsida, vilket innebär att informationen blir mer lättillgänglig.

Förändringar inom byggprocessen (8-10 kap.)

Flera ändringar föreslås för att skapa en tydligare och mer förutsebar byggprocess.

1. Startbesked införs för att tydliggöra när den sökande får börja bygga.
2. Nuvarande krav på bygganmälan även för bygglovpliktiga åtgärder tas bort. Icke bygglovpliktiga åtgärder blir anmälningspliktiga.
3. Villkorsbesked införs för att öka förutsägbarheten för den sökande om vilka följdåtgärder som kan komma att krävas vid t.ex. en större ombyggnad.

4. Av bygglovet ska tydligt framgå vad som krävs av sökanden i form av handlingar, tekniskt samråd, kontrollplan, kontrollansvarig etc.

5. Frågor rörande byggnadens lämplighet för det den ska användas till (bostad, skola, industri etc.) och tillgänglighet bedöms redan i bygglovet för att projektera rätt från början och undvika dyra förändringar i slutskedet.

6. Den kontrollansvariges (nuvarande kvalitetsansvarig) roll tydliggörs och görs mer oberoende för att minska mängden byggfel. Likaså tydliggörs vilka uppgifter som ska finnas med i kontrollplanen och vad som går igenom vid ett tekniskt samråd.

7. Kontroll av byggarbeten förbättras genom att kommunen i kontrollplan ska kunna kräva att kontroll av vissa moment (brand, fukt etc.) ska ske av en särskilt sakkunnig.

8. Alla krav på byggnadsverk samlas på ett ställe (från två olika lagar idag), dock ingen skillnad i sak.

9. Det införs en skyldighet för kommunen att underrätta en fastighetsägare om att bygglov har sökts på dennes fastighet. Detta är en lucka i nuvarande lag som behöver åtgärdas.

10. Beslut om bygglov ska meddelas inom tio veckor om det inte finns särskilda skäl.

11. Bygglov ska kunna vinna laga kraft genom kungörelse om sökanden begär det.

12. Kontrollansvariga måste som en konsekvens av tjänstedirektivet vara certifierade av ett ackrediterat certifieringsorgan.

13. Kommunen ska göra ett besök på byggarbetsplatsen om det inte anses obehövt.

14. Ett slutbesked eller interimistiskt slutbesked måste finnas innan byggnaden tas i bruk. Det nya slutbeskedet är viktigt för att kvalitets-säkra hela processen och ersätter nuvarande slutbevis.

15. Vilka krav på byggnadsverk som ska gälla vid nybyggnad, ombyggnad och annan ändring än ombyggnad tydliggörs. Likaså tydliggörs hur krav på byggnadsverk ska uppfyllas vid flyttning av byggnadsverk.

Kravet enligt punkt 12 kan innebära en ökad kostnad för företagen och att företagens konkurrensförhållanden påverkas men är en konsekvens av genomförandet av EG:s tjänstedirektiv.

Det föreslås att de åtgärder som är bygglovpliktiga enligt nuvarande bestämmelser bör vara bygglovpliktiga även enligt de nya bestämmelserna. Regleringen av vissa undantag från lov samt krav på lov för andra anläggningar än byggnader, anordningar samt en- och tvåbostadshus flyttas dock till förordningsnivå. Förslaget innebär ingen förändring i sak och har således inga nämnvärda konsekvenser för företagen.

Startbesked och villkorsbesked enligt punkt 1 och 3 införs. Möjligheten att få dessa besked bör vara värdefull för de företag som vill bygga. Den avgift som ska erläggas för att få besked bedöms vara marginell i förhållande till den nytta som uppnås. Att begära start och villkorsbesked är dessutom frivilligt.

Enligt punkt 4 ska av bygglovsbeslutet uttryckligen framgå vad som förväntas av sökanden innan byggarbetet kan påbörjas, t.ex. att startbesked först krävs. Samtidigt tydliggörs bestämmelserna om vilka handlingar som ska finnas med i en bygglovsansökan. Förslaget innebär att kommunerna måste avsätta mer tid och resurser för bygglovsärenden.

Detta föreslås finansieras genom avgifter i samband med bygglovsprövningen. Företagen bör påverkas positivt av bestämmelserna avseende bygglov eftersom de tydliggörs.

Ett krav på underrättelse till bl.a. fastighetsägaren, dvs. annan part än sökanden, innan frågor om lov eller förhandsbesked avgörs införs. Företagens kostnader i samband med ansökan om bygglov eller förhandsbesked kan komma att öka något. Samtidigt medför förslaget positiva effekter för företagen eftersom det leder till ökad förutsebarhet och säkerhet i projekteringar.

Byggnadsnämnden ska enligt förslaget, om det inte finns särskilda skäl emot det, meddela sitt beslut om bygglov inom tio veckor från den dag då en fullständig ansökan kom in till nämnden. Den genomsnittliga handläggningstiden skiljer sig väsentligt mellan kommunerna. Även om flertalet kommuner i landet som genomsnittsvärden klarar föreslagen tidsfrist finns det kommuner som inte gör det. Detta förslag kommer att gynna alla som söker bygglov. Det kommer att leda till kortare handläggningstider och ökar förutsägbarheten för företag som söker bygglov. Därmed minskar företagens kostnader.

Kravet på att ändamålsenlighet och tillgänglighet främst prövas i bygglov, i stället för att som i dag bedömas i byggsamrådet, bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för företag och enskilda förutom att de administrativa kostnaderna i vissa fall kan öka något. Förslaget innebär i huvudsak att frågorna prövas i ett mer naturligt sammanhang och av kompetenser som har förutsättningar att pröva frågorna. En effekt av förslaget blir att dagens situation försvinner, nämligen att bygglov kan ges till en byggnad som inte uppfyller de grundläggande tillgänglighetskraven, vilket i sin tur borde medföra besparingar för såväl byggherren som samhället i stort. Förslaget kan dock innebära att företagens administrativa kostnader i samband med bygglovsansökan ökar något eftersom bygglovshandlingarna även ska innehålla information om huruvida kraven på ändamålsenlighet och tillgänglighet kan uppfyllas.

Utöver kraven på att lov bl.a. inte får ges för en åtgärd som strider mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser får lov inte heller ges för en åtgärd som strider mot föreskrifter om förutsättningar för bygglov som regeringen har bemyndigats att meddela. De nuvarande bestämmelserna om prövning av s.k. mindre avvikelse från detaljplan vid bygglov ändras till sådan avvikelse som det finns särskilda skäl för enligt föreskrifter som meddelats av regeringen. Förslaget motiveras av att det är angeläget att tillämpningen underlättas genom att bestämmelserna preciseras genom att särskilda kriterier uppställs för när en mindre avvikelse får ske. Tydliga bestämmelser underlättar tillämpningen av regelverket, vilket bör vara kostnadsbesparande för företagen.

Behovet av en byggnad för bostadsförsörjningen avskaffas som grund för att vägra rivningslov. Skälet till förslaget är dels att kommunerna inte längre är skyldiga att upprätta och följa bostadsförsörjningsplaner, dels att bostadsförsörjningen som grund för prövningen är problematisk och svår att tillämpa. För kommunernas del innebär förslaget att behovet av bostäder inte längre kan utgöra grund för vägran till rivningslov. Dessutom innebär förslaget att kommunen får lösa frågan om behovet av att styra bostads- eller lokalbehovet på annat sätt än genom att vägra rivningslov. Detta bör innebära vissa lättnader för företagen.

Vissa förtydliganden avseende beslutens innehåll och expediering införs. Det föreslås att av ett bygglov, rivningslov eller marklov ska det, utöver det som följer av gällande bestämmelser, framgå om det finns någon som är kontrollansvarig och i så fall vem eller vilka samt att lovet inte innebär en rätt att påbörja den sökta åtgärden förrän byggnadsnämnden har gett startbesked. Underrättelse om lov eller förhandsbesked ska skickas till sökanden och annan part om det inte är uppenbart obehövligt. Förtydligandet kan innebära en marginell kostnadsökning för kommunerna som kan finansieras genom avgifter samtidigt som förändringen bör vara positiv för företagen.

En ändring som ska leda till att beslut om bygglov, under vissa förutsättningar, vinner laga kraft föreslås. Förslaget innebär en ökad trygghet och förutsebarhet för byggherren eftersom risken för att han eller hon drabbas av oväntade överraskningar längre fram i byggprojektet blir lägre.

Byggherrens skyldighet att, liksom nu, kontrollera byggåtgärder genom sin egenkontroll enligt en förtydligad kontrollplan klarläggs, vilket innebär att förutsägbarheten om vad som krävs av företagen ökar. Arbetsplatsbesöken, om de bedöms behövliga, är ett nytt inslag i den kommunala tillsynen av byggprojekt, men utgör för företag en marginellt ökad kostnad i jämförelse med de totala kostnaderna för ett byggprojekt. Jämfört med de förenklingar som föreslås i andra delar av lagrådsremissen är företagets kostnad för ett arbetsplats besök försumbar.

Förslaget om att innan ett byggnadsverk får tas i bruk ska ett slutbesked eller ett interimistiskt slutbesked ha lämnats bör ha positiva effekter för företag. I vissa fall kan dock det innebära bortfall av hyresintäkter eller motsvarande men sammantaget bedöms den förändrade processen innebära ett bättre stöd för företagen eftersom säkerheten ökar om att alla krav uppnås i lov, kontrollplan och startbesked.

Sammantaget innebär förslagen att förfarandet vid byggandet tydliggörs, vilket bedöms påverka företag i positiv riktning. Genom uppstyningen av hela kontroll- och tillsynsprocessen kommer slutbeskedet att bli det viktiga dokument som lagstiftaren tidigare avsåg, men som i verkligheten nästan aldrig har blivit efterfrågat. Förslaget att göra slutbeskedet mer anpassat till verkligheten genom att byggnadsnämnden ska kunna ge ut ett interimistiskt slutbesked i avvaktan på vissa kontroller eller att kunna skriva in vissa mindre anmärkningar kommer också att göra dokumentet mer verklighetsanpassat och därmed mer efterfrågat. I vissa fall kan ett förbud mot att ta i anspråk en byggnad på grund av att slutbesked saknas innebära bortfall av t.ex. hyresintäkter. Sammantaget bedöms dock den förändrade processen innebära ett bättre stöd för företagen.

27.4 Konsekvenser för enskilda

Enskildas finansiella kostnader

När det gäller de finansiella kostnaderna påverkas enskilda personer i egenskap av byggherrar i princip på samma sätt som företagen. En

samlad bedömning av de finansiella kostnaderna som berör både företag och enskilda framgår ovan (se avsnitt 26.3 Konsekvenser för företag).

Förändringar inom allmänna och enskilda intressen (2 kap.)

Bestämmelser om allmänna och enskilda intressen motsvarar i huvudsak nu gällande bestämmelser om allmänna intressen m.m. Bestämmelserna har ingen direkt påverkan eller rättsverkan gentemot enskilda utan är i huvudsak avsedda att läggas till grund för kommunernas planläggning. Bestämmelserna får emellertid också betydelse i bygglovsprövningen, framförallt i områden utan detaljplan.

Förändringar inom översiktsplanering (3 kap.)

Följande förändringar föreslås inom översiktsplaneringen.

1. Krav på utställning av översiktsplan för fördjupningar tas bort och ersätts med skriftligt granskningsförfarande.

2. Planbeskrivningen förenklas.

3. Kommunen ska redovisa de nationella och regionala mål och strategier som de själva bedömer har betydelse för kommunens hållbara utveckling.

4. Kommunen ska från länsstyrelsen få ett uppdaterat underlag om statliga och mellankommunala intressen en gång per mandatperiod.

Förslaget innebär att översiktsplanerna på ett bättre sätt kommer att återspegla kommunernas politiska vilja och därmed uppfylla sin vägledande funktion. Detta innebär i sin tur att den ärendehandläggning som bl.a. berör plan- och bygglagen och miljöbalken blir mer effektiv och ändamålsenlig. Detta bör förenkla för enskilda att ta del i planprocessen.

Förändringar inom detaljplanprocessen (4-6 kap.)

Den viktigaste förenklingen är att enskilda har rätt till ett planbesked från kommunen. Detta ska innehålla besked om huruvida kommunen avser inleda detaljplaneläggning av ett område eller inte. Idag finns ingen sådan skyldighet för kommunen, och företag eller enskilda lever därför med en stor osäkerhet när det t.ex. gäller värdet av sina markinnehav för framtiden. Om de vet att ett område kommer att detaljplaneläggas kan de göra en rimlig bedömning om kapitalkostnaderna för markinnehavet är rimliga till dess bebyggelsen är klar.

För kommunen innebär det en extra uppgift att hantera de nya planbeskeden. Hur stor den blir beror helt av antalet och karaktären på de planbesked som kommer att sökas. För att kompensera detta införs en möjlighet för kommunen att ta ut en avgift för planbesked som motsvarar kommunens självkostnad.

Andra förändringar inom detaljplanprocessen är följande.

1. Krav på programsamråd tas bort. I de fall kommunen upprättar ett program ska dock samråd ske.

2. Nuvarande krav på att genomförandebeskrivningen ska utgöra en särskild handling tas bort. I stället bör en beskrivning av planens genomförande inkluderas i planbeskrivningen. På samma sätt bör även planens konsekvenser (inkl. miljökonsekvenser) framgå av planbeskrivningen.

3. Utställning ersätts med ett enklare granskningsförfarande.

4. Viss samordning med miljöbalken, väglagen och järnvägslagen om det som ska prövas är identiskt.

5. Fler än en huvudman i samma detaljplan för ökad flexibilitet i plangenomförandet.

6. Fastighetsplan som särskilt institut tas bort, fastighetsindelningen regleras i detaljplan istället.

7. Kommunen ska i en detaljplan kunna ställa krav på att bygglov inte ges förrän åtgärder för att förhindra översvämning, markförorening, olyckor, och erosion har vidtagits. Detta förslag syftar till att förhindra situationer där områden som riskerar att översvämmas bebyggs utan att skyddsåtgärder har vidtagits och att bebyggelsen därför förstörs m.fl. konsekvenser.

8. En ny möjlighet att ändra detaljplanen under genomförandetiden införs som en följd av förslaget att slopa fastighetsplaneinstitutet.

9. Kommun ges möjlighet att ingå i en gemensamhetsanläggning för gång- och cykelvägar på kvartersmark.

Förslagen innebär bl.a. att planprocessen förenklas och effektiviseras genom att det generella kravet på program tas bort samtidigt som kravet på utställning ersätts med ett skriftligt granskningsförfarande. Dessutom införs en möjlighet att söka planbesked vilket gynnar även enskilda.

Planbeskrivningen ska framdeles redovisa konsekvenserna av planens genomförande för de berörda sakägarna. Syftet med förslaget är att klargöra att det inte enbart är ett åtgärdsprogram som ska redovisas, utan även konsekvenserna för berörda sakägare. Förslaget innebär sammantaget att kopplingen mellan frågorna om genomförande och den kommunala planeringen stärks samtidigt som förutsättningarna för att hantera frågorna i tidiga skeden av planläggningen förbättras. Samtidigt ökar förutsägbarheten och reglerna blir mer transparenta för enskilda.

Kravet på utställning av kommunens förslag avseende ersättnings-skyldighet för fastighetsägarna för anordnande av allmän plats och anordningar som tillhör sådana platser, s.k. gatukostnadsersättning, tas bort. I stället ska sådana förslag hållas tillgängliga för granskning under en granskningstid som kungörs av kommunen. Förslaget berör enskilda i den mån de är fastighetsägare. Ändringen torde leda till att fastighetsägarnas kostnader för att ta del av förslaget minskar eftersom förslaget ska finnas tillgängligt på kommunens hemsida, vilket innebär att informationen blir mer lättillgänglig.

Förändringar inom byggprocessen (8 kap.)

Flera ändringar införs för att skapa en tydligare och mer förutsebar byggprocess.

1. Startbesked införs för att tydliggöra när den sökande får börja bygga.

2. Nuvarande krav på bygganmälan även för bygglovspliktiga åtgärder tas bort. Begreppet anmälningspliktiga åtgärder införs för de åtgärder som idag endast kräver bygganmälan.

3. Villkorsbesked införs för att öka förutsägbarheten för den sökande om vilka följdåtgärder som kan komma att krävas vid t.ex. en större ombyggnad.

4. Av bygglovet ska tydligt framgå vad som krävs av sökanden i form av handlingar, tekniskt samråd, kontrollplan, kontrollansvarig etc.

5. Frågor rörande byggnadens lämplighet för det den ska användas till (bostad, skola, industri etc.) och tillgänglighet prövas redan i bygglovet för att projektera rätt från början och undvika dyra förändringar i slutskedet.

6. Den kontrollansvariges (nuvarande kvalitetsansvarig) roll tydliggörs och görs mer oberoende. Likaså tydliggörs vilka uppgifter som ska finnas med i kontrollplanen och vad som går igenom vid ett tekniskt samråd.

7. Kontroll av byggarbeten förbättras genom att kommunen ska i kontrollplan kunna kräva att kontroll av vissa moment (brand, fukt etc.) ska ske av en särskilt sakkunnig.

8. Alla krav på byggnadsverk samlas på ett ställe (från två olika lagar idag), dock ingen skillnad i sak.

9. Det införs en skyldighet för kommunen att underrätta en fastighetsägare om att bygglov har sökts på dennes fastighet. Detta är en lucka i nuvarande lag som behöver åtgärdas.

10. Beslut om bygglov ska meddelas inom tio veckor om det inte finns särskilda skäl.

11. Bygglov ska kunna vinna laga kraft genom kungörelse om sökanden begär det.

12. Särskilt sakkunniga och kontrollansvariga måste som en konsekvens av tjänstedirektivet vara certifierade av ett ackrediterat kontrollorgan.

13. Kommunen ska göra ett besök på byggarbetsplatsen om det inte anses obehövt.

14. Ett slutbesked eller interimistiskt slutbesked måste finnas innan byggnaden tas i bruk. De nya slutbeskedet är viktigt för att kvalitetssäkra hela processen och ersätter nuvarande slutbevis.

15. Vilka krav på byggnadsverk som ska gälla vid nybyggnad, ombyggnad och annan ändring än ombyggnad tydliggörs. Likaså tydliggörs hur krav på byggnadsverk ska uppfyllas vid flyttning av byggnadsverk.

Kravet enligt punkt 12 kan innebära en ökad kostnad för enskilda men är en konsekvens av genomförandet av EG:s tjänstedirektiv.

Det föreslås att de åtgärder som är bygglovpliktiga enligt nuvarande bestämmelser bör vara bygglovpliktiga även enligt de nya bestämmelserna. Regleringen av vissa undantag från lov samt krav på lov för andra anläggningar än byggnader, anordningar samt en- och tvåbostadshus flyttas dock till förordningsnivå. Förslaget innebär ingen förändring i sak och har således ingen nämndvärd konsekvens för enskilda.

Startbesked och villkorsbesked enligt punkt 1 och 3 införs. Möjligheten att få dessa besked bör vara värdefull för enskilda som vill bygga. Den avgift som ska erläggas för att få besked bedöms vara marginell i förhållande till den nytta som uppnås. Att begära start- och villkorsbesked är dessutom frivilligt.

Enligt punkt 4 ska av bygglovsbeslutet uttryckligen framgå vad som förväntas av sökanden innan byggarbetet kan påbörjas, t.ex. att ett startbesked först krävs. Samtidigt tydliggörs bestämmelserna om vilka handlingar som ska finnas med i en bygglovsansökan. Förslaget innebär att kommunerna måste avsätta mer tid och resurser för bygglovsärenden. Detta avses finansieras genom avgifter i samband med bygglovs-prövningen. Enskilda bör påverkas positivt av bestämmelserna avseende bygglov eftersom de tydliggörs.

Byggnadsnämnden ska enligt förslaget, om det inte finns särskilda skäl emot det, meddela sitt beslut om bygglov inom tio veckor från den dag då en fullständig ansökan kom in till nämnden. Den genomsnittliga handläggningstiden skiljer sig väsentligt mellan kommunerna. Även om flertalet kommuner i landet som genomsnittsvärden klarar föreslagen tidsfrist finns det kommuner som inte gör det. Detta förslag kommer att gynna alla som söker bygglov.

Kravet på att ändamålsenlighet och tillgänglighet främst prövas i bygglov, i stället för att som i dag bedömas i byggsamrådet, bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för enskilda förutom att de administrativa kostnaderna i vissa fall kan öka något. Förslaget innebär i huvudsak att frågorna prövas i ett mer naturligt sammanhang och av kompetenser som har förutsättningar att pröva frågorna. En effekt av förslaget blir att dagens situation försvinner, nämligen att bygglov kan ges till en byggnad som inte uppfyller de grundläggande tillgänglighetskraven, vilket i sin tur borde medföra besparingar för såväl byggherren som samhället i stort.

Utöver kraven på att lov bl.a. inte får ges för en åtgärd som strider mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser får lov inte heller ges för en åtgärd som strider mot föreskrifter om förutsättningar för bygglov som regeringen har bemyndigats att meddela. De nuvarande bestämmelserna om prövning av s.k. mindre avvikelser från detaljplan vid bygglov ändras till sådan avvikelse som det finns särskilda skäl för enligt föreskrifter som meddelats av regeringen. Förslaget motiveras av att det är angeläget att tillämpningen underlättas genom att bestämmelserna preciseras genom att särskilda kriterier uppställs för när en mindre avvikelse får ske. Tydliga bestämmelser underlättar tillämpningen av regelverket, vilket bör vara kostnadsbesparande för enskilda.

Behovet av en byggnad för bostadsförsörjningen avskaffas som grund för att vägra rivningslov. Skälet till förslaget är dels att kommunerna inte längre är skyldiga att upprätta och följa bostadsförsörjningsplaner, dels att bostadsförsörjningen som grund för prövningen är problematisk och svår att tillämpa. För kommunernas del innebär förslaget att behovet av bostäder inte längre kan utgöra grund för vägran till rivningslov. Dessutom innebär förslaget att kommunen får lösa frågan om behovet av att styra bostads- eller lokalbehovet på annat sätt än genom att vägra rivningslov. Detta bör innebära vissa lättnader för enskilda.

En ändring som ska leda till att beslut om bygglov, under vissa förutsättningar, vinner laga kraft föreslås. Förslaget innebär en ökad trygghet och förutsebarhet för byggherren eftersom risken minskar för att han eller hon drabbas av oväntade överraskningar längre fram i byggprojektet.

Byggherrens skyldighet att, liksom nu, kontrollera byggåtgärder genom sin egenkontroll enligt en förtydligad kontrollplan klarläggs, vilket innebär att förutsägbarheten om vad som krävs av enskilda ökar. Arbetsplatsbesöken, om de bedöms behövliga, är ett nytt inslag i den kommunala tillsynen av byggprojekt, men utgör en marginellt ökad kostnad i jämförelse med de totala kostnaderna för ett byggprojekt. Jämfört med de förenklningar som föreslås i andra delar av lagrådsremissen är enskildas kostnad för ett arbetsplats besök försumbar.

Förslaget om att innan ett byggnadsverk får tas i bruk ska ett slutbesked eller ett interimistiskt slutbesked ha lämnats bör ha positiva effekter för enskilda. I vissa fall kan dock det innebära bortfall av hyresintäkter eller motsvarande men sammantaget bedöms den förändrade processen innebära ett bättre stöd för enskilda eftersom säkerheten ökar om att alla krav uppnås i lov, kontrollplan och startbesked.

Sammantaget innebär förslagen att förfarandet vid byggandet tydliggörs, vilket bedöms påverka enskilda i positiv riktning. Genom uppstyningen av hela kontroll- och tillsynsprocessen kommer slutbeskedet att bli det viktiga dokument som lagstiftaren tidigare avsåg, men som i verkligheten nästan aldrig har blivit efterfrågat. Förslaget att göra slutbeskedet mer anpassat till verkligheten genom att byggnadsnämnden ska kunna ge ut ett interimistiskt slutbesked i avvaktan på vissa kontroller eller att kunna skriva in vissa mindre anmärkningar kommer också att göra dokumentet mer verklighetsanpassat och därmed mer efterfrågat. I vissa fall kan ett förbud mot att ta i anspråk en byggnad på grund av att slutbesked saknas innebära bortfall av hyresintäkter eller motsvarande men sammantaget bedöms den förändrade processen innebära ett bättre stöd för enskilda.

Byggförsäkringar

En ändring i lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. berör enskilda personer i egenskap av självbyggare. Lagen förtydligas såtillvida att det inte behövs någon byggförsäkring för arbetsmoment som byggherren utför själv. Detta påverkar byggkostnaden i positiv riktning utan att innebära någon försämring av rättsläget för byggherren.

27.5 Utbildning och information

Den nya plan- och bygglagen med dess nya struktur och flertal ändringar i sak kommer att medföra ett stort behov av utbildning och information till såväl myndigheter, länsstyrelser och kommuner som till näringslivet och enskilda.

Redan i dag avsätter regeringen tio miljoner kronor per år för en särskild satsning för att öka kunskapen om plan- och bygglagstiftningen och dess ansvarsfördelning hos de olika aktörerna.

Förslagen i denna proposition innebär att kompetenssatsningen bör inriktas mot att ge de olika aktörerna som berörs av förändringarna kunskap om den nya lagstiftningen och dess konsekvenser.

27.6 Konsekvenser för miljön

Det finns ett stort behov av att minska växthusgasutsläppen. Samhällsplaneringen har här en viktig roll. Det handlar framförallt om en mer integrerad och förutseende samhällsplanering för att minska de klimatpåverkande utsläppen genom ett mer transport- och energieffektivt samhällsbyggande. Mot denna bakgrund föreslås att planläggning enligt plan- och bygglagen ska, med beaktande av bl.a. klimataspekter, främja

goda miljöförhållanden. Förslaget bör bidra till miljö kvalitetsmålet *Begränsad klimatpåverkan*.

Krav införs på hänsyn till hantering av avfall i lokaliseringsprövningen samt vid planeringen av bebyggelsens och enstaka byggnadsverks utformning. Bestämmelserna innebär att planläggning och annan prövning enligt plan- och bygglagen ska medföra att bebyggelse och enstaka byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. möjligheterna att ordna avfallshantering. Även utformningen och placeringen av bebyggelsen och enstaka byggnadsverk ska ske på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att hantera avfall. Syftet med bestämmelserna är att frågor om avfalls-hantering ska beaktas i ett tidigare skede i den fysiska planeringen. En bättre samhällsplanering bör skapa förutsättningar till en mer ändamålsenlig, lätthanterlig och därmed mer hållbar avfallshantering. Förslaget bör bidra positivt till miljö kvalitetsmålet *En god bebyggd miljö*.

Övriga förslag bedöms inte ha några konsekvenser för miljön.

27.7 Konsekvenser för bostadsbyggandet

Förslaget till ändringar i plan- och bygglagstiftningen bedöms påverka bostadsbyggandet i positiv riktning främst genom förslag till lägre och tydligare krav på detaljplanens handlingar samt förenklingar av detaljplaneprocessen. Det gäller bl.a. följande förenklingar.

1. Kravet på att detaljplanebestämmelser ska redovisas i en särskild handling skild från plankartan tas bort.

2. Reglerna för genomförandebeskrivningen ändras så att den inte behöver utgöra en särskild handling, utan kan ingå i den planbeskrivning som ska finnas till detaljplanen.

3. Det införs ett krav på att planbeskrivningen utöver nuvarande krav ska innehålla en redovisning av planens konsekvenser samt de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser.

4. Ett företag ska ha rätt att hos kommunen begära ett planbesked.

5. Det generella kravet på program tas bort.

6. Bestämmelserna om utställning ersätts med förenklade regler för granskning.

7. Ytterligare förenklingar under förfarandet ska kunna ske om planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

Sammantaget leder dessa förändringar till att osäkerheterna kring om och när ett byggprojekt kan genomföras minskar betydligt, liksom kostnaderna för förberedelseåtgärder som inte leder fram till något färdigt projekt. Det innebär att de bostadsprojekt som förverkligas belastas med mindre kostnader, men det innebär framför allt att det blir mera intressant att investera i bostadsbyggande, eftersom osäkerheterna kring förutsättningarna minskar. Det öppnar möjligheter att attrahera kapital från nya typer av investerare, vilket i sin tur leder till lägre kapital-kostnader, och ett totalt sett ökat bostadsbyggande till lägre kostnader.

Även förenklingar och förtydliganden av förfarandet vid byggandet bör påverka bostadsbyggandet i positiv riktning. Det gäller bl.a. följande förslag.

1. Beslut om bygglov ska meddelas inom tio veckor om det inte finns särskilda skäl.
2. Startbesked införs för att tydliggöra när den sökande får börja bygga.
3. Det införs en möjlighet att få villkorsbesked.
4. Nuvarande krav på bygganmälan även för bygglovspliktiga åtgärder tas bort. Begreppet anmälningspliktiga åtgärder införs för de åtgärder som idag endast kräver bygganmälan.

Även dessa förändringar bidrar, om än i mindre utsträckning, till att öka förutsägbarheten i tidplaner för genomförandet av byggprojekt, vilket är av fundamental betydelse för att kunna bedöma den förväntade avkastningen på en investering.

För att säkerställa att de nya bostäder som byggs håller hög kvalitet och kan bidra till utbudet av bostäder under lång tid, förstärks också kraven på kvalitetskontroll i olika avseenden, bl.a.:

1. Den kontrollansvariges (nuvarande kvalitetsansvarig) roll tydliggörs och görs mer oberoende för att minska mängden byggfel.
2. Det tydliggörs vilka uppgifter som ska finnas med i kontrollplanen och vad som går igenom vid ett tekniskt samråd.
3. Ett tillsynsbesök på byggarbetsplatsen ska alltid göras vid större och komplicerade projekt. Vid andra typer av projekt ska tillsynsbesök göras om inte kommunen bedömer att det inte behövs.

Förutom att kvaliteten på det som byggs säkerställs, vilket i sig är ett intresse för både de som flyttar in och de som finansierar byggprojekten, ger de förändrade reglerna förutsättningar för en sund konkurrens på byggområdet. Likvärdiga förutsättningar för alla aktörer gör det mer intressant att investera i bostadsbyggande.

De faktiska kostnaderna för tillsynsbesök etc. är i sammanhanget försumbara i jämförelse med den ökade säkerheten för kreditgivare som ger förutsättningar för billigare finansiering under byggtiden.

Författningsändringarna bedöms sammantaget främja bostadsbyggandet och ligger i linje med målet om en hållbar samhällsplanering och ett hållbart byggande. Förslaget bör därför vara gynnsamt för utvecklingen av bostadsbyggandet och infrastrukturen.

27.8 EU-rätten

Lagstiftningen inom plan- och byggområdet beslutas till övervägande del nationellt. Några förslag till ändringar som lämnas i denna lagrådsremiss är dock hänförliga till EU-rättsliga krav. Det gäller främst bestämmelser om krav på kontrollansvariga, sakkunniga och funktionskontrollanter men också krav på bl.a. handläggningstid för bygglovsärenden som en följd av Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/123/EG om tjänster på den inre marknaden. De föreslagna författningsändringarna i plan- och bygglagstiftningen har utformats med hänsyn till EU-rätten och bedöms således ligga i enlighet med gällande primärrätt, underliggande sekundärrätt och EU-domstolens rättspraxis. Förslagen bedöms därför överens-

stämman med de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen.

27.9 Övriga konsekvenser

Förslagen saknar betydelse för jämställdheten mellan män och kvinnor, för möjligheten att nå de integrationspolitiska målen samt för sysselsättningen och den offentliga servicen.

28 Författningskommentarer

28.1 Förslaget till plan- och bygglag (2010:xx)

Den tidigare plan- och bygglagen (1987:10) upphävs och ersätts med en ny. Bakgrunden till förslaget att upphäva hela lagen och placera bestämmelserna, ändrade och nya, i en ny lag med en delvis ny disposition är dels behovet av att språkligt modernisera och förenkla lagen, dels det stora antalet ändringar som förslås. En särskild jämförelsetabell avseende placeringen av bestämmelserna i nuvarande lag i förhållande till den nya lagen finns i avsnitt 28.

Samtliga bestämmelser i den nuvarande lagen har moderniserats rent språkligt vid överförandet till den nya lagen. I övrigt är författningskommentarerna till tidigare bestämmelser fortfarande tillämpliga, om inte annat följer av det som sägs här.

1 kap. Syfte, innehåll och definitioner

Kapitlet innehåller sex paragrafer varav tre är delvis nya.

1 kap. 1 §

I paragrafen presenteras kort vad lagen handlar om samt det syfte som lagen har. Innehållet överensstämmer med 1 kap. 1 § i den nuvarande lagen med endast en språklig ändring i paragrafens inledning.

1 kap. 2 §

Planläggningen av hur mark- och vattenområden ska användas pekas i paragrafen ut som en kommunal angelägenhet. Paragrafen överensstämmer med 1 kap. 2 § i den nuvarande lagen.

1 kap. 3 §

Bestämmelsen är ny och innehåller en presentation av innehållet i lagens kapitel.

1 kap. 4 §

Bestämmelsen är ny. Den innehåller en uppräkningslista i alfabetisk ordning av definitioner för 23 termer i lagen. Fyra av definitionerna motsvaras av definitioner i nuvarande plan- och bygglagstiftning. Detta är termen ”byggherre” som motsvaras av nuvarande definition i 9 kap. 1 §, termen ”byggnadsverk” som motsvaras av nuvarande definition i 1 § första stycket lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m., termen ”byggnadsnämnden” som motsvaras av nuvarande definition i 1 kap. 7 § och termen regionplaneorgan som motsvaras av nuvarande definition i 7 kap. 1 §.

Alla nya definitioner behandlas utförligt i avsnitt 7.

1 kap. 5 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 16 kap. 5 § och 10 kap. 21 § andra stycket första meningen i den nuvarande lagen med endast språkliga ändringar. Bestämmelsen bör placeras i 1 kap. eftersom den generellt reglerar på vilket sätt bestämmelserna i lagen ska tillämpas på tomträtts-havare och tomträtt.

1 kap. 6 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 16 kap. 6 § i den nuvarande lagen och har endast ändrats språkligt. Bestämmelsen bör placeras i 1 kap. eftersom den innehåller en generell reglering av den rättsliga statusen, enligt denna lag, på den som innehar egendom med ständig besittningsrätt eller med fideikommissrätt eller på grund av testamenteriskt förordnande utan att äganderätten tillkommer någon.

2 kap. Allmänna och enskilda intressen

I detta kapitel samlas nuvarande bestämmelser i första, andra och tredje kapitlet som handlar om vilka allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen enligt lagen.

2 kap. 1 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 1 kap. 5 § i den nuvarande lagen med den ändringen att sista bisatsen stryks. Anledningen till ändringen är att den s.k. Europakonventionen har blivit en del av svensk rätt. Enligt konventionen gäller den s.k. proportionalitetsprincipen. Denna innebär att det alltid ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen. För att det inte ska råda något tvivel om att konventionen gäller bör formuleringen ”om inte annat är särskilt föreskrivet” därför utgå ur lagtexten.

2 kap. 2 §

Innehållet i första och andra meningarna överensstämmer med 2 kap. 1 § första stycket i den nuvarande lagen, med den ändringen att bestämmelsen begränsats till planläggning och annan prövning enligt denna lag. Tredje meningen överensstämmer med 1 § andra stycket första meningen i den nuvarande lagen.

2 kap. 3 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer delvis med innehållet i 2 kap. 2 § i den nuvarande lagen.

Första stycket inleds med en uppräkningslista av de aspekter som bör beaktas vid planläggning och annan prövning enligt lagen. Aspekterna kan sägas spegla den ekologiska, den sociala och den ekonomiska dimensionen av hållbar utveckling. Syftet är att motstående intressen och avvägningar inom ramen för en helhetssyn ska redovisas. Att alla tre dimensionerna bör komma till uttryck i bestämmelserna lyftes fram när den ekonomiska dimensionen, i form av en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, lades till denna bestämmelse (ikraftträdande 1 januari 2008).

De olika aspekterna motsvarar i huvudsak de som framgår av nuvarande bestämmelse. Ett tillägg görs dock för det första av miljö- och klimat-aspekter. Det handlar här i första hand om en integrerad och mer förutseende samhällsplanering som anpassas till ett förändrat klimat och som främjar minskade utsläpp av växthusgaser.

I förhållande till de nuvarande bestämmelserna ändras innehållet i första stycket vidare så att hänsyn ska tas även till mellankommunala och regionala förhållanden och inte bara till förhållanden i angränsande kommuner på sätt som framgår av innehållet i 2 kap. 2 § andra stycket i den nuvarande lagen. Slutligen är nytt att det förtydligas att en god livsmiljö ska vara tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

Andra stycket överensstämmer med innehållet i 2 § fjärde stycket i den nuvarande lagen.

Avsikten är inte att ärenden ska överprövas utifrån de allmänna kriterierna i denna paragraf.

Förslaget behandlas i avsnitt 8.

2 kap. 4 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 1 kap. 6 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

2 kap. 5 §

Innehållet i paragrafen är delvis nytt men överensstämmer i övrigt med 3 § i nuvarande lag. I *första punkten* ersätts ”de boendes och övrigas” med ”människor” eftersom ”de boende och övriga” avser alla. I *tredje punkten* återfinns en ny text Enligt utformningen av denna punkt i den nuvarande lagen ska, vid den inledande lokaliseringsprövningen, hänsyn

tas till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice.

I förslaget till ny lag föreslås att hänsyn vid lokaliseringsprövningen även ska tas till möjligheterna att ordna avfallshantering och elektronisk kommunikation. Syftet är att dessa nya aspekter ska samordnas på ett tidigare och bättre sätt med övriga frågor i den fysiska planeringen.

Förslaget behandlas i avsnitt 8.

2 kap. 6 §

Innehållet i paragrafen är delvis helt nytt och överensstämmer i andra delar med den nuvarande lagen.

Innehållet i *första stycket första punkten* överensstämmer delvis med 3 kap. 1 § och 14 § första stycket i den nuvarande lagen. Enligt nuvarande 3 kap. 1 § ska en byggnad ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. De nuvarande bestämmelser om byggnadens form och färg placeras i nya 8 kap. (jfr 8 kap. 1 §). Av andra meningen i nuvarande 3 kap. 1 § återfinns i 1 kap. endast ”att byggnadsverket bör utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till i intresset av en god helhetsverkan”.

Innehållet i *första stycket andra punkten* överensstämmer med 4 § första stycket 1 i den nuvarande lagen.

Innehållet i *första stycket tredje punkten* överensstämmer med 4 § första stycket 2 i den nuvarande lagen.

Innehållet i *första stycket fjärde punkten* överensstämmer med 4 § första stycket 3 i den nuvarande lagen.

Första stycket femte punkten är ny. En ändamålsenlig och lätthanterlig avfallshantering bör vara ett viktigt krav vid utformning av bebyggelse.

Innehållet i *första stycket sjätte punkten* överensstämmer med 4 § första stycket 4 i den nuvarande lagen.

Innehållet i *första stycket sjunde punkten* överensstämmer med 4 § första stycket 6 i den nuvarande lagen.

Innehållet i *första stycket åttonde punkten* överensstämmer med 4 § första stycket 7 i den nuvarande lagen.

Innehållet i *andra stycket* överensstämmer i princip med 3 kap. 14 § andra stycket i den nuvarande lagen. Den nya bestämmelsen avser dock även samtliga skyltar och ljusanordningar och inte endast de som är bygglovspliktiga.

Innehållet i *tredje stycket* överensstämmer i huvudsak med 3 kap. 10 och 12 §§ i den nuvarande lagen. Andra meningen utformas dock på ett tydligare och modernare sätt än den nuvarande. En viktig förutsättning för att byggnader med särskilda värden ska få ett tillräckligt skydd är att kommunerna tar fram det kunskaps- och beslutsunderlag som behövs.

Förslaget behandlas i avsnitt 8.

2 kap. 7 §

Innehållet i paragrafen är delvis nytt i förhållande till innehållet i nuvarande lag. Bestämmelsen innebär att en planläggning eller prövning enligt lagen måste ta hänsyn till behovet av att det inom eller i nära

anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse måste finnas gator, torg m.m.

Första och andra punkterna är nya. Normalt bör det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finnas gator och vägar. I gator och vägar får gång- och cykelvägar anses ingå. I bland kan det också finnas ett behov av torg.

Innehållet i *tredje punkten* överensstämmer med 4 § första stycket 5 i nuvarande lag.

Innehållet i *fjärde och femte punkterna* överensstämmer med 4 § andra stycket i nuvarande lag. Femte punkten får anses innefatta ett hänsynstagande till behovet av kollektivtrafik.

Förslaget behandlas i avsnitt 8.

2 kap. 8 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 3 kap. 2 § tredje meningen och 3 kap. 14 § i nuvarande lag med en ändring. Nyheten innebär att bestämmelsen är tydligare på så sätt att hänsyn vid planläggning och annan prövning enligt plan- och bygglagen tas till markens användning ovanför, när byggnadsverk placeras under markytan. Bestämmelsen avser alltså inte prövning av byggnadsverk enligt andra lagar.

Förslaget behandlas i avsnitt 8.

2 kap. 9 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer i huvudsak med 3 kap. 2 § första och andra meningen och 3 kap. 14 § i nuvarande lag. Det som är nytt är att bestämmelsen gjorts mer generell. I stället för att bara omfatta byggnadsverk avser den också planläggning av mark och vattenområden.

Förslaget behandlas i avsnitt 8.

2 kap. 10 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 2 kap. 2 § tredje stycket i nuvarande lag med språkliga ändringar.

2 kap. 11 §

Bestämmelsen är ny. Den innehåller en uppmaning till de som handlägger ärenden enligt denna lag som också ska prövas eller har prövats enligt en annan lag att samordna arbetet med den andra prövningen för att undvika dubbelarbete. Bestämmelsen är generell men följs upp av mer specifika samordningsbestämmelser i de följande kapitlen.

Förslaget behandlas i avsnitt 8.

3 kap. Översiktsplan

I detta kapitel samlas lagens bestämmelser om översiktsplan. Bestämmelserna ordnas efter sex underrubriker.

3 kap. 1 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 1 kap. 3 § första stycket första meningen i nuvarande lag med språkliga ändringar.

3 kap. 2 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 1 kap. 3 § första stycket andra meningen i nuvarande lag. Utöver rent språkliga nyheter görs två tillägg i förhållande till innehållet i den nuvarande bestämmelsen. För det första tydliggörs att översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Genom denna ändring stärks översiktsplanens strategiska funktion. För det andra görs ett tillägg som innebär att det i planen inte bara ska anges hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras utan också hur den ska användas. Vid tillämpningen av bestämmelsen bör hänsyn tas till de lokala utvecklingsförutsättningarna i olika delar av kommunen.

Förslaget behandlas i avsnitt 9.2.

3 kap. 3 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 1 kap. 3 § första stycket tredje meningen i den nuvarande lagen med den ändringen att myndigheter och enskilda inte längre omnämns i bestämmelsen. Översiktsplanen är helt enkelt inte bindande för någon.

3 kap. 4 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 4 kap. 1 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

3 kap. 5 §

Innehållet i paragrafen är delvis helt nytt i förhållande till nuvarande bestämmelser. I *första stycket* finns fem punkter.

Innehållet i *första punkten* överensstämmer med 4 kap. 1 § andra stycket 1.

Innehållet i *andra punkten* överensstämmer med 4 kap. 1 § andra stycket 2 i den nuvarande lagen med tillägget att det av översiktsplanen också ska framgå hur den byggda miljön ska användas (jfr 2 §).

Innehållet i *tredje punkten* överensstämmer med 4 kap. 1 § andra stycket 3 i den nuvarande lagen.

Fjärde punkten är ny. I denna punkt regleras kommunens skyldighet att i översiktsplanen redovisa hur kommunen i den fysiska planeringen avser att ta hänsyn till och samordna översiktsplanen med nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling inom kommunen.

Innehållet i den *femte punkten* överensstämmer med 4 kap. 1 § andra stycket 4 i den nuvarande lagen.

I *andra stycket* finns ett förtydligande i förhållande till kommunens skyldighet i 3 kap. 4 § första meningen. Förtydligandet innebär att det av

planen ska framgå hur kommunen avser att tillgodose skyddet för brukningsvärd jordbruksmark i 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken vid redovisningen och bedömningen av första stycket 2.

Förslaget behandlas i avsnitt 9.2.

3 kap. 6 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 4 kap. 1 § tredje stycket i den nuvarande lagen med redaktionella ändringar för att få en utformning av bestämmelsen som överensstämmer med den i 7 kap. 7 § om regionplan.

Förslag till översiktsplan

Rubriken är ny.

3 kap. 7 §

Bestämmelsen är ny. Den innehåller en upplysning om vad kommunen behöver göra innan den kan anta eller ändra en översiktsplan. Avseende respektive moment i processen görs en hänvisning till de bestämmelser i kapitlet som reglerar detta moment.

3 kap. 8 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer i huvudsak med 4 kap. 2 a § i den nuvarande lagen. Det förtydligas dock att om en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas i ärendet bör den anses utgöra en del av planförslaget.

Förslaget behandlas i avsnitt 9.2.

Samråd om kommunens förslag

Rubriken är ny.

3 kap. 9 §

Innehållet i *första stycket* överensstämmer med 4 kap. 3 § i den nuvarande lagen med den ändringen att kommunen ska sända planförslaget och de handlingar som ska finnas med i utställningen, inte bara till berörda regionplaneorgan utan även till berörda kommunala organ som har ansvar för regionalt tillväxtarbete och transportinfrastrukturplanering.

Likaså utökas av demokratiska skäl den krets som kommunen ska ge tillfälle till samråd med kommunens medlemmar. Avseende tolkningen av vilka sammanslutningar som bör beredas tillfälle till samråd avses sammanslutningar på både nationell, regional och lokal nivå.

Innehållet i *andra stycket* överensstämmer med 4 kap. 4 § första stycket första meningen i den nuvarande lagen.

Innehållet i *tredje stycket* överensstämmer med 4 kap. 4 § första stycket andra meningen i den nuvarande lagen med den preciseringen att

planeringsunderlag som har betydelse från nationell, regional eller mellankommunal synpunkt ska redovisas i samrådet.

Förslaget behandlas i avsnitt 9.3.

3 kap. 10 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med nuvarande 4 kap. 5 § i den nuvarande lagen.

Första punkten motsvarar nuvarande 4 kap. 5 § 1.

Andra punkten motsvarar nuvarande 4 kap. 5 § 2.

Tredje punkten motsvarar nuvarande 4 kap. 5 § 3.

Fjärde punkten motsvarar nuvarande 4 kap. 5 § 4.

Femte punkten är ny. Den har tillkommit för att få överensstämmelse mellan länsstyrelsen uppgifter under samrådet och vad länsstyrelsen ska yttra sig över i granskningsyttrandet under utställningstiden (jfr 16 §).

3 kap. 11 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 4 kap. 4 § andra stycket i den nuvarande lagen med den ändringen att det tydliggörs att samrådsredogörelsen ska finnas med tillsammans med planförslaget.

Utställning och granskning av kommunens förslag

Rubriken är ny.

3 kap. 12 §

Bestämmelsen är delvis ny i förhållande till den nuvarande lagen. Inledningsvis överensstämmer den med 4 kap. 6 § första meningen i den nuvarande lagen. Det förtydligas dock vilka handlingar som ska finnas med i planförslaget och därmed automatiskt finns med vid utställningen. De handlingar som avses är i förekommande fall en miljökonsekvensbeskrivning samt samrådsredogörelsen jfr 8 och 11 §§.

3 kap. 13 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 4 kap. 7 § första och andra styckena i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

3 kap. 14 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer i huvudsak med 4 kap. 7 § tredje stycket i den nuvarande lagen. Bestämmelsen är dock tydligare genom att det framgår att även kungörelsen ska skickas tillsammans med övriga handlingar. För det andra återfinns även vissa kommunala organ utöver regionplaneorganen i bestämmelsen. Nyheten innebär att kommunen ska sända planförslaget och de handlingar som ska finnas med i utställningen, inte bara till berörda regionplaneorgan utan även till andra berörda kommunala organ som har ansvar för regionalt tillväxtarbete och trans-

portinfrastrukturplanering. I övrigt görs endast språkliga ändringar i bestämmelsen jämfört med i dag.

Förslaget behandlas i avsnitt 9.4.

3 kap. 15 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 4 kap. 6 § andra meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

3 kap. 16 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 4 kap. 9 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. I *femte punkten* tydliggörs dels att det kan handla både om bebyggelse och ett enstaka byggnadsverk, dels att det handlar om lokaliseringen av bebyggelsen eller byggnadsverket.

3 kap. 17 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 4 kap. 10 § första stycket i den nuvarande lagen. Att det särskilda utlåtandet med de sammanställda synpunkterna ska fogas till handlingarna i ärendet får anses vara en självklarhet och behöver inte framgå av bestämmelsen. I övrigt är ändringarna enbart språkliga jämfört med nuvarande bestämmelse.

3 kap. 18 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 4 kap. 10 § andra stycket i den nuvarande lagen. Endast språkliga ändringar görs i förhållande till den nuvarande bestämmelsen.

Antagande

Rubriken är ny.

3 kap. 19 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 4 kap. 11 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

3 kap. 20 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 4 kap. 2 § i den nuvarande lagen med den ändringen att regleringen avseende planbeskrivning tas bort.

Förslaget behandlas i avsnitt 9.2.

3 kap. 21 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 4 kap. 12 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

3 kap. 22 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 4 kap. 13 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. De skiljer sig dock i två avseenden. För det första slopas kravet på att en planbeskrivning ska sändas tillsammans med den beslutade planen (jämför ändringen i 20 §). För det andra ska beslutet om planen sändas inte bara till berörda ”regionplaneorgan” utan till ”de kommunala organ enligt 9 §” som berörs, dvs. sådana kommunala organ som har ansvar för regionalt tillväxtarbete och transportinfrastrukturplanering (jämför ändringarna i 9 och 13 §§).

Förslaget behandlas i avsnitt 9.5.

Ändringar för en viss del av kommunen eller genom tillägg för ett särskilt intresse

Rubriken är ny.

3 kap. 23 §

Innehållet i *första stycket* överensstämmer med 4 kap. 1 a § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga och redaktionella ändringar.

Innehållet i *andra stycket* överensstämmer med 4 kap. 1 a § andra stycket i den nuvarande lagen.

Innehållet i *tredje stycket* överensstämmer med 4 kap. 8 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

3 kap. 24-26 §

Bestämmelserna är nya och innebär att kommunen, om en ändring av en översiktsplan endast avser en viss del av kommunen kan tillämpa ett förenklat förfarande utan utställning. I stället för att ställas ut dessa förslag till ändringar får kommunen kungöra dem för granskning (jfr motsvarande förslag avseende detaljplan). Samtidigt med kungörelsen ska kommunen då sända ett meddelande om innehållet i kungörelsen till länsstyrelsen och de regionplaneorgan och andra kommunala organ och kommuner som berörs av förslaget.

I 24 § andra stycket framgår vad kungörelsen ska innehålla för uppgifter. Kungörelsen ska bl.a. innehålla en uppgift om hur lång granskningstiden är. Den ska vara minst sex veckor. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningstiden ska det ställas ut eller kungöras på nytt enligt bestämmelsen i 26 §§.

Förslaget behandlas i avsnitt 9.6.

Översyn av planens aktualitet

Rubriken är ny.

3 kap. 27 §

Innehållet i bestämmelsen överensstämmer i princip med 4 kap. 14 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. Av be-

stämelsen framgår dock att kommunen ska pröva översiktsplanens aktualitet i förhållande till kraven i 5 §.

3 kap. 28 §

Bestämmelsen är delvis ny i förhållande till bestämmelserna i den nuvarande lagen.

Första stycket motsvarar delvis nuvarande 4 kap. 14 § andra stycket. Bestämmelsen ändras dock på det sättet att det nu är länsstyrelsen som självständigt ska ta initiativ till att, minst en gång under den kommunala mandatperioden, redovisa sina synpunkter i fråga om sådana statliga och mellankommunala intressen som kan ha betydelse för översiktsplanens aktualitet.

Andra stycket är nytt, men motsvarar innehållsmässigt nuvarande 4 kap. 14 § andra stycket, dvs. att länsstyrelsen även när kommunen begär det ska lämna en sådan redogörelse som avses i första stycket.

Förslaget behandlas i avsnitt 9.7.

4 kap. Reglering med detaljplan och områdesbestämmelser

I kapitlet samlas bestämmelserna om vad som ska respektive får regleras med detaljplan och områdesbestämmelser, hur en detaljplan ska utformas m.m. I kapitlet införs 15 underrubriker för att underlätta tillämpningen. De processuella bestämmelserna om arbetet med att ta fram och anta detaljplaner och områdesbestämmelser finns i 5 kap.

4 kap. 1 §

Bestämmelsen är ny. Den innehåller dock inget nytt krav utan utgör en inledande sammanfattning av bestämmelserna i kapitlet.

Krav på reglering med detaljplan

Rubriken är ny.

4 kap. 2 §

Bestämmelsen är delvis ny i förhållande till den nuvarande lagen, men motsvarar i huvudsak nuvarande 5 kap. 1 §. Bestämmelsen innehåller dock inte nuvarande specialreglering om vindkraft.

I inledningen till *första stycket* tydliggörs att det är kommunen som ska reglera mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt bebyggelsemiljöns utformning med detaljplan. Vidare görs tydligt att den prövning kommunen gör ska avse både mark- och vattenområdets lämplighet och lämpligheten för både bebyggelse och enstaka byggnadsverk. Tillägget av ”byggnadsverk” är en följd av de nya definitionerna i lagen (se avsnitt 7). Att inte bara markens utan även ett vattenområdes lämplighet ska prövas får anses vara en självklar följd av de föreslagna bestämmelserna i 2 kap. 2 §. Naturligtvis begränsas prövningen till vattenområden inom kommunen.

Första punkten överensstämmer med 5 kap. 1 § första stycket 1 i den nuvarande lagen. För att inte den nya definitionen av ”sammanhållen bebyggelse” ska innebära att det ställs krav på detaljplan så fort några icke lovpliktiga bodar sätts upp har kravet kompletterats med en behovsbedömning av en detaljplan utifrån omfattningen av bygglovpliktiga byggnadsverk i bebyggelsen.

Andra punkten överensstämmer med 5 kap. 1 § första stycket 3 i den nuvarande lagen.

Tredje punkten överensstämmer delvis med 5 kap. 1 § första stycket 2 och andra stycket 1 i den nuvarande lagen med språkliga ändringar till följd av de nya definitionerna i 1 kap. 3 § och för att tydliggöra att vindkraftverk inte omfattas av bestämmelsen.

Andra stycket överensstämmer med resterande delar av 5 kap. 1 § första stycket 2 i den nuvarande lagen med tillägget att detaljplan alltid krävs om användningen av byggnaden eller den bygglovspliktiga anläggningen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detta tillägg görs för uppfyllande av MKB-direktivet.

Förslaget behandlas i avsnitt 10.2.

4 kap. 3 §

Bestämmelsen innehåller krav på när kommunen ska pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för vindkraft med detaljplan. Bestämmelsen överensstämmer med 5 kap. 1 § andra stycket 2 i den nuvarande lagen. I bestämmelsen tydliggörs att prövningen inte behöver ske med detaljplan om vindkraftverket kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked eller anmälan.

4 kap. 4 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 1 § tredje stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

4 kap. 5 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med i huvudsak med 5 kap. 3 § i den nuvarande lagen. De exempel på allmänna platser, kvartersmark och vattenområden som återfinns i nuvarande bestämmelse gäller fortfarande som exempel men tas bort från lagtexten då uppräkningsen inte är uttömmande.

Bestämmelser om markreservat och allmänna platser

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

4 kap. 6 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 7 § första stycket 10 i den nuvarande lagen med två ändringar. För det första ersätts termen trafik- och väganordningar” med ”trafik- och väganläggningar” för bättre överensstämmelse med definitionerna i 1 kap. För det andra införs en ny

möjlighet för kommunen att bestämma markreservat för anordningar för elektroniska kommunikationsnät.

Förslaget behandlas i avsnitt 10.5.

4 kap. 7 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 4 § och 6 kap. 26 § första stycket i den nuvarande lagen med den ändrade innebörden att det kan finnas olika huvudmän för allmän platser inom en och samma detaljplan.

Förslaget behandlas i avsnitt 10.3.

4 kap. 8 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 7 § första stycket 6 och 13 i den nuvarande lagen med redaktionella ändringar.

4 kap. 9 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 7 § första stycket 7 i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Bestämmelser om markytan

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

4 kap. 10 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 7 § första stycket 5 i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

4 kap. 11 §

Innehållet i *första punkten* överensstämmer med 5 kap. 7 § första stycket 2 i den nuvarande lagen med den ändringen att det inte längre krävs särskilda skäl för att få ange den minsta omfattning i vilken byggande ska ske. Kommunen får alltså i detaljplan bestämma både den största och den minsta omfattning byggandet över och under markytan ska ha.

Innehållet i *andra och tredje punkterna* överensstämmer med 5 kap. 7 § första stycket 3 i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Bestämmelser om skydd mot störningar

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

4 kap. 12 §

Bestämmelsen är delvis ny i förhållande till den nuvarande lagen.

Första punkten motsvarar nuvarande 5 kap. 7 § första stycket 11 med språkliga ändringar.

Andra punkten är ny och innebär att kommunen i detaljplan kan bestämma krav på skyddsåtgärder för att motverka markförorenning, olyckor, översvämning och erosion. Dessa krav överensstämmer med de hänsyn kommunen ska ta enligt 2 kap. 5 § första stycket 5.

Bestämmelser om parkering

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

4 kap. 13 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 7 § första stycket 8 i den nuvarande lagen med redaktionella ändringar.

Bestämmelser om bygglov, rivningslov och marklov

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

4 kap. 14 §

Bestämmelsen är delvis ny i förhållande till den nuvarande lagen.

Första punkten motsvarar nuvarande 5 kap. 8 § 1.

Andra och tredje punkterna motsvarar nuvarande 5 kap. 8 § 2 med språkliga ändringar bl.a. till följd av de nya definitionerna i 1 kap.

Fjärde punkten motsvarar nuvarande 5 kap. 8 § 4.

Femte punkten är ny och innebär att kommunen i detaljplanen får bestämma att bygglov inte får ges till åtgärder som innebär en väsentlig ändring av markens användning förrän en skydds- eller säkerhetsanläggning har genomförts på tomten, om markens lämplighet för byggande kan säkerställas med det. Även denna möjlighet är en följd av de ökade hänsyn som kommunen enligt 2 kap. 5 § första stycket 5 och 4 kap. 12 § 2 bör ta till risken för olyckor, översvämning och erosion.

Förslaget behandlas i avsnitt 10.5.

4 kap. 15 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 7 § första stycket 1 i den nuvarande lagen med redaktionella ändringar.

Bestämmelser om placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

4 kap. 16 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 7 § första stycket 4 i den nuvarande lagen jämfört med nuvarande 3 kap. 12, 14 § första stycket och 17 § andra stycket. Bestämmelsen har endast ändrats redaktionellt i förhållande till nuvarande bestämmelser bl.a. till följd av de nya definitionerna i 1 kap. Avsikten är bl.a. att kommunen i detaljplanen ska

verkställa förvanskningsförbudet genom att ange de områden som ska skyddas.

Bestämmelser om strandskydd

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

4 kap. 17 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 7 a § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Bestämmelser om fastighetsindelning m.m.

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

4 kap. 18 §

Bestämmelsen är delvis ny i förhållande till den nuvarande lagen. Den är en följd av att institutet fastighetsplan i nuvarande 6 kap. slopas. I stället för att anta en fastighetsplan får kommunen bestämma om fastighetsindelning m.m. i detaljplan.

Av inledningen till *första stycket* framgår att kommunen i detaljplan får bestämma dels om största eller minsta storlek på fastigheterna, dels om markreservat för gemensamhetsanläggningar. Denna möjlighet ersätter den möjlighet som finns i nuvarande 5 kap. 7 § första stycket 12. I övrigt motsvarar bestämmelsen nuvarande bestämmelser om fastighetsplan i 6 kap. 3, 4 och 6 §§. Första stycket är indelat i fem punkter.

Första punkten motsvarar nuvarande 6 kap. 6 § 1.

Andra punkten motsvarar nuvarande 6 kap. 6 § 2.

Tredje punkten motsvarar nuvarande 6 kap. 6 § 3.

Fjärde punkten motsvarar nuvarande 6 kap. 6 § 4.

Andra stycket motsvarar nuvarande 6 kap. 4 § andra och tredje styckena med språkliga ändringar.

Förslaget motiveras i avsnitt 10.4.

4 kap. 19 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 7 § andra stycket första meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

4 kap. 20 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 7 § andra stycket andra och tredje meningarna i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Detaljplanens genomförandetid

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

4 kap. 21 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 5 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

4 kap. 22 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 12 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

4 kap. 23 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 5 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

4 kap. 24 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 14 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

4 kap. 25 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 14 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Bestämmelser om tillfällig användning

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

4 kap. 26 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 7 § första stycket 9 i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

4 kap. 27 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 6 § första och andra meningarna i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

4 kap. 28 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 6 § tredje meningen i den nuvarande lagen.

4 kap. 29 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 15 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Detaljplanens omfattning och utformning

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

4 kap. 30 §

Bestämmelsen är delvis ny i förhållande motsvarande bestämmelser i den nuvarande lagen .

Första stycket motsvarar i princip nuvarande 5 kap. 9 § första och andra styckena. Kravet på att detaljplanen utöver plankartan som huvudregel ska bestå av en särskild handling med bestämmelser tas bort. Enligt förslaget ska detaljplanen bestå av en plankarta och de bestämmelser i övrigt som behövs. Även plankartan får således ses som en bestämmelse. Det ska handla om de bestämmelser som behövs för förståelse av planens innehåll. Om bestämmelserna ska placeras i en särskild handling eller i samma handling som plankartan får avgöras efter en lämplighetsavvägning i det enskilda fallet.

Andra stycket är nytt. Bestämmelsen är en följd av förslaget att slopa fastighetsplaneinstitutet. Bestämmelsen möjliggör för kommunerna att redovisa sådana frågor som enligt nuvarande bestämmelser regleras i fastighetsplan på en särskild plankarta i detaljplanen om detta behövs för att planen ska bli tydlig.

Förslaget behandlas i avsnitt 10.6.

4 kap. 31 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer i princip med 5 kap. 10 § i den nuvarande lagen. Bestämmelsen ändras dock på så sätt att det inte längre ställs krav både på en planbeskrivning och en genomförandebeskrivning. Enligt förslaget är det tillräckligt med en planbeskrivning som innehåller både en beskrivning av hur planen ska förstås och hur den ska genomföras.

Bestämmelsen motiveras i avsnitt 10.6.

4 kap. 32 §

Innehållet i *första stycket* överensstämmer i princip med 5 kap. 2 § tredje stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. Inledningsvis tydliggörs dock att detaljplan, till skillnad mot översiktsplanen, endast får omfatta en begränsad del av kommunen.

Innehållet i *andra stycket* överensstämmer i princip med 5 kap. 9 § tredje stycket i den nuvarande lagen. Det tydliggörs dock att inte bara den avsedda regleringen av miljön utan även av bebyggelsen ska framgå tydligt av planen.

Innehållet i *tredje stycket* överensstämmer med 5 kap. 7 § tredje stycket första meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

4 kap. 33 §

Bestämmelsen är delvis ny jämfört med motsvarande bestämmelser i den nuvarande lagen.

Första stycket punkterna 1 och 2 motsvarar det som sägs om planeringsförfutsättningarna och planens syfte i nuvarande 5 kap. 26 § andra stycket första meningen. *Punkten 3* är ny. Den är en följd av att den nuvarande särskilda genomförandebeskrivningen slopas och att planens genomförande föreslås redovisas i planbeskrivningen (jfr 31 §). I *punkten 4* anges att planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser. Utformningen av denna punkt är mer generell än motsvarande bestämmelse i nuvarande 5 kap. 26 § andra stycket första meningen. I praktiken innebär ändringen dock inte att nuvarande redovisningsskyldighet avseende omfattning av bygglovskrav och skäl för upphävande av beslut om strandskydd tas bort. *Punkten 5* motsvarar nuvarande 5 kap. 26 § andra stycket tredje meningen med språkliga ändringar.

Andra stycket motsvarar nuvarande 5 kap. 26 § andra stycket andra meningen med språkliga ändringar.

Tredje stycket motsvarar nuvarande 6 kap. 1 § med den ändringen att kravet på redovisning i en särskild handling (genomförandebeskrivning) tas bort (jfr 31 §).

Förslaget att ta bort kravet på en särskild genomförandebeskrivning behandlas i avsnitt 10.6.

4 kap. 34 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer i princip med 5 kap. 18 § andra och tredje styckena i den nuvarande lagen. Bestämmelsen är dock ändrad för att förtydliga vilka bestämmelser i 6 kap. miljöbalken som är tillämpliga för redovisningen i planbeskrivningen beroende på om genomförandet av planen rent generellt kan antas få en betydande miljöpåverkan respektive om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för en i *andra stycket* uppräknad verksamhet.

4 kap. 35 §

Bestämmelsen är ny och innebär en förenkling i förhållande till kraven på redovisning i planbeskrivningen enligt 33 § första stycket 4. Om detaljplanen enbart gäller en verksamhet som har tillståndsprövats eller ska tillståndsprövas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken eller enbart gäller åtgärder som har prövats eller ska prövas genom upprättande och fastställande av en arbetsplan enligt väglagen (1971:948) eller en järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg behöver planbeskrivningen inte innehålla en miljökonsekvensbeskrivning som är särskilt upprättad för detaljplaneärendet. I stället räcker det att miljökonsekvensbeskrivningen i det andra ärendet återges i detaljplaneärendet om den miljökonsekvensbeskrivningen är aktuell även för detaljplaneärendet.

Förslaget behandlas i avsnitt 10.6.

4 kap. 36 §

Innehållet i *första stycket* överensstämmer med 5 kap. 2 § första stycket med språkliga ändringar.

Innehållet i *andra stycket* överensstämmer med 5 kap. 2 § andra stycket med språklig ändringar.

4 kap. 37 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 7 § tredje stycket andra meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Detaljplanens giltighet

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

4 kap. 38 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 11 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. I *andra stycket 2* införs en ny möjlighet att ändra eller upphäva en detaljplan för att det behövs för införande av sådana fastighetsbestämmelser som avses i 18 § första stycket.

Förslaget behandlas i avsnitt 10.7.

4 kap. 39 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 5 § fjärde stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

4 kap. 40 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 11 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Områdesbestämmelser

Rubriken motsvarar den som finns före 5 kap. 16 § i nuvarande plan- och bygglag.

4 kap. 41 §

Bestämmelsen motsvarar i huvudsak inledningen till 5 kap. 16 § i den nuvarande lagen och reglerar när områdesbestämmelser får antas. Bestämmelsen är dock ny på det sättet att det inte längre ställs ett generellt krav på att områdesbestämmelserna endast får antas för att säkerställa syftet med översiktsplanen eller för att tillgodose ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken (se dock 42 § 1). I bestämmelsen tydliggörs att områdesbestämmelser i vissa avseenden kan vara ett alternativ till detaljplan.

4 kap. 42 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med punktuppställningen i 5 kap. 16 § i den nuvarande lagen.

Första punkten motsvarar 5 kap. 16 § 2 med det tillägget att dessa grunddrag för användningen av mark- och vattenområden får bestämmas genom områdesbestämmelser endast om det behövs för att säkerställa syftet med översiktsplanen eller för att tillgodose ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken. För denna punkt behålls därmed syftet enligt inledningen till nuvarande 5 kap. 16 §.

Andra punkten motsvarar nuvarande 5 kap. 16 § 5 med språkliga ändringar.

Tredje punkten motsvarar nuvarande 5 kap. 16 § 3 med språkliga ändringar.

Fjärde punkten motsvarar nuvarande 5 kap. 16 § 1 med språkliga ändringar.

Femte punkten motsvarar nuvarande 5 kap. 16 § 4, 6 och 7 med språkliga ändringar.

Sjätte punkten motsvarar nuvarande 5 kap. 16 § 8 med språkliga ändringar.

4 kap. 43 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 17 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

5 kap. Arbetet med att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser

I kapitlet samlas alla bestämmelser som avser förfarandet med att ta fram en detaljplan eller områdesbestämmelser. Motsvarande nuvarande bestämmelser finns i 5 kap. 18-36 §§.

5 kap. 1 §

Bestämmelsen är ny och innehåller en kortfattad beskrivning av bestämmelserna i kapitlet.

Planbesked

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

5 kap. 2 §

Bestämmelsen är ny och innebär att en enskild person, ett företag, en myndighet eller en organisation får en rätt att mot en avgift (jfr 12 kap. 8 § 1) hos kommunen begära ett besked, ett s.k. planbesked, huruvida kommunen avser att påbörja ett planläggningsarbete för ett visst angivet ändamål eller inte.

Förslaget behandlas i avsnitt 11.2.

5 kap. 3 §

Bestämmelsen är ny och innebär att en begäran om planbesked ska vara skriftlig och innehålla en karta som visar det aktuella området, en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med åtgärden och ett planerat byggnadsverks karaktär och ungefärliga omfattning.

Förslaget behandlas i avsnitt 11.2.

5 kap. 4 §

Bestämmelsen är ny och innebär att kommunen ska besluta om ett planbesked senast inom fyra månader från den dag då begäran om planbesked uppfyller kraven i 3 §. Kommunen och den som gjort begäran kan dock komma överens om en annan tid.

Förslaget behandlas i avsnitt 11.2.

5 kap. 5 §

Bestämmelsen är ny och reglerar vad som ska framgå av planbeskedet.

Förslaget behandlas i avsnitt 11.2.

Processen före det att en detaljplan antas

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

5 kap. 6 §

Bestämmelsen är ny och innehåller en redogörelse för de olika stegen i detaljplaneprocessen innan en ny detaljplan kan antas.

5 kap. 7 §

Bestämmelsen är delvis ny jämfört med motsvarande bestämmelse i den nuvarande lagen. *Första punkten* motsvarar innehållet i de nuvarande bestämmelserna om s.k. enkelt planförfarande i 5 kap. 28 §. Även framöver ska det vara möjligt att tillämpa ett sådant förfarande. Det förtydligas dock att ett sådant enkelt planförfarande kan användas om förslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. *Andra och tredje punkterna* är nya. I andra punkten föreslås ett förenklat och samordnat förfarande om detaljplanen enbart gäller en verksamhet som har tillståndsprövats eller ska tillståndsprövas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken. I tredje punkten föreslås ett förenklat förfarande om detaljplanen enbart gäller åtgärder som har prövats eller ska prövas genom upprättande och fastställande av en arbetsplan enligt väglagen (1971:948) eller en järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

Förslaget behandlas i avsnitt 11.4 och 20.

Underlag för detaljplanarbetet

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

5 kap. 8 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med inledningen till 5 kap. 19 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

5 kap. 9 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 19 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. Ett förtydligande görs. I nuvarande bestämmelser talas om fastigheter, mark som är samfälld för flera fastigheter och andra områden. I samband med beredningsarbetet i detta lagstiftningsärende har framkommit att med andra områden endast avses allmänna vattenområden. ”Andra områden” har således ersatts av ”allmänna vattenområden”.

5 kap. 10 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 18 § första stycket i den nuvarande lagen. Bestämmelsen ändras på det sättet att krav inte längre ställs på att detaljplanen ska grundas på ett program. I stället blir det frivilligt för kommunen att ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program om det behövs för att underlätta detaljplanearbetet. En situation när ett program skulle underlätta detaljplanearbetet är exempelvis om kommunens översiktsplan inte är aktuell i förhållande till de frågor som ska regleras i detaljplanen, dvs. då den föreslagna detaljplanen kommer att sakna stöd i översiktsplanen.

Om ett program upprättas bör detta läggas till handlingarna i detaljplaneärendet och får anses vara en del av planen.

Förslaget behandlas i avsnitt 11.3.

Samråd

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

5 kap. 11 §

Första stycket reglerar vilka kommunen ska samråda med i arbetet med att ta fram ett program eller ett förslag till detaljplan. Samrådskretsen motsvarar hela den krets som anges i 5 kap. 20 och 25 §§ i den nuvarande lagen.

I *andra stycket* tydliggörs vilka i samrådskretsen som kommunen endast behöver ge tillfälle till samråd. Detta inkluderar alla utom de som anges i första stycket 1.

Tredje stycket motsvarar i huvudsak innehållet i den nuvarande paragrafen 5 kap. 18 § fjärde stycket. Bestämmelsen har dock justerats för att tydliggöra vilka bestämmelser i 6 kap. miljöbalken som avser samråd.

Bestämmelsen motiveras i avsnitt 11.5.

5 kap. 12 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 21 § första stycket första meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

5 kap. 13 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer i huvudsak med 5 kap. 21 § första stycket andra-fjärde meningarna i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. Bestämmelsen har ändrats på det sättet att miljökonsekvensbeskrivningen inte längre omnämns. Att en sådan ska finnas med om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan framgår av 11 § tredje stycket. Likaså framgår av 4 kap. 33 och 34 §§ att planens konsekvenser ska framgå av planbeskrivningen. Enligt 4 kap. 31 § ska planbeskrivningen finnas tillsammans med planen och därför behöver inte planens konsekvenser nämnas särskilt i denna bestämmelse.

5 kap. 14 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 22 § i den nuvarande lagen med två ändringar. För det första görs inte längre en hänvisning till 3 kap. i *andra punkten*. Denna ändring är en konsekvens av att bestämmelserna om allmänna och enskilda intressen föreslås samlas i 2 kap. För det andra förs en ny *femte punkt* in. Enligt denna ska länsstyrelsen verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Termen ”byggnadsverk” läggs till som en följd av den nya definitionen av ”bebyggelse” i 1 kap. 4 § och det faktum att bestämmelsen bör tillämpas även på en byggnad eller en anläggning.

Förslaget behandlas i avsnitt 11.6.

5 kap. 15 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 28 § andra stycket första meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

5 kap. 16 §

Bestämmelsen är ny och behandlar hur samråd ska ske med ett sådant planförslag som avses i 7 § 2 eller 3.

Bestämmelsen motiveras i avsnitt 11.4.

5 kap. 17 §

Första stycket motsvarar innehållet i 5 kap. 21 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar och förtydliganden.

I *andra stycket* anges hur samrådsredogörelsen ska utformas om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Innehållet i paragrafen överensstämmer i princip med 5 kap. 18 §

andra stycket i den nuvarande lagen men har begränsats till att avse utformningen av samrådsredogörelsen med hänvisning till den bestämmelse i 6 kap. miljöbalken som handlar om detta.

Kungörelse och granskning

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

5 kap. 18 §

Bestämmelsen är ny. Den innebär att kungörelse ska ske av ett förslag till detaljplan direkt när samrådet är klart. Undantag görs för sådant förslag till enkelt planförfarande som avses i 8 § 1. För sådana enkla förslag behövs kungörelse av förslaget inte ske. Detta stämmer överens med nuvarande bestämmelser för enkelt planförfarande i 5 kap. 28 §.

5 kap. 19 §

Bestämmelsen reglerar hur kungörelse av förslag till detaljplan ska ske. Innehållet i paragrafen överensstämmer i huvudsak med det som finns i 5 kap. 24 § i den nuvarande lagen om kungörelse om utställning. *Första stycket 1-3* överensstämmer med innehållet i 5 kap. 24 § första stycket 1-3 i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. Enligt första stycket 4 ska det framgå av kungörelsen var förslaget finns tillgängligt för granskning. Enligt första stycket 5 ska det framgå av kungörelsen att den som vill granska förslaget ska göra detta inom en viss tid, den s.k. granskningstiden. Denna tid ska vara minst tre veckor. Enligt punkten 6 ska det framgå av kungörelsen vart synpunkter på förslaget ska lämnas. Innehållet i punkterna 5-6 överensstämmer i princip med 5 kap. 24 § första stycket 5 i den nuvarande lagen. Innehållet i punkten 7 överensstämmer med punkten 6 i den nuvarande lagen med den ändringen att kravet på att synpunkter senast ska ha framförts under utställningstiden ersätts med att synpunkter ska ha lämnats senast under granskningstiden.

Andra stycket överensstämmer med innehållet i 5 kap. 24 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Tredje stycket är nytt och innebär att kungörandet får samordnas med kungörandet i det andra ärendet om fråga är om ett sådant förslag till detaljplan som avses i 7 § 2 eller 3. Denna nyhet motiveras i avsnitt 11.4.

5 kap. 20 §

Första stycket överensstämmer med innehållet i 5 kap. 25 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Andra stycket överensstämmer med innehållet i 5 kap. 24 § tredje stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar liksom konsekvensändringar med anledning av att genomförandebeskrivningen enligt förslaget är en del av planbeskrivningen och planbeskrivningen ska finnas med planförslaget (jfr 4 kap. 31 §).

5 kap. 21 §

Första stycket överensstämmer med innehållet i 5 kap. 26 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar och med konsekvensändringar dels då nuvarande utställning ersätts med en granskning, dels med anledning av att genomförandebeskrivningen liksom miljökonsekvensbeskrivningen i 4 kap. 31, 33 och 34 §§ föreslås vara en del av planbeskrivningen.

Andra stycket överensstämmer med innehållet i 5 kap. 28 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Tredje stycket är nytt och innebär att kommunen i fall som avses i 7 § 2 eller 3 och kungörandet har samordnats får fullgöra sin skyldighet att hålla förslaget tillgängligt genom att hänvisa till handlingarna i det andra ärendet om informationen finns i det ärendet. Denna ändring behandlas i avsnitt 11.4.

5 kap. 22 §

Bestämmelsen är ny och reglerar vad som ska framgå av ett yttrande från länsstyrelsen som lämnas över planförslaget under granskningstiden. Kriterierna i punktuppställningen motsvarar vad som ska framgå av ett granskningsyttrande från länsstyrelsen över ett förslag till översiktsplan (jfr 3 kap. 16 §).

Bestämmelsen kommenteras i avsnitt 11.6.

5 kap. 23 §

Första stycket överensstämmer med innehållet i 5 kap. 27 § första stycket i den nuvarande lagen med den ändringen att ”utställningstiden” ersätts med ”granskningstiden”. Kommunens utlåtande benämns granskningsutlåtande. Bestämmelsen kommenteras i avsnitt 11.3.

Andra stycket överensstämmer delvis med innehållet i 5 kap. 28 § i den nuvarande lagen.

Tredje stycket är nytt och behandlar vad som ska gälla för sådant detaljplaneförslag som avses i 7 § 2 eller 3. Bestämmelsen kommenteras i avsnitt 11.4.

5 kap. 24 §

Första stycket överensstämmer med innehållet i 5 kap. 27 § andra stycket första meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Andra stycket överensstämmer delvis med innehållet i 5 kap. 27 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

5 kap. 25 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med innehållet i 5 kap. 27 § tredje stycket i den nuvarande lagen med konsekvensändringar med anledning av att ”utställningen” ersätts av ”granskning”.

Föreläggande om anspråk på ersättning eller inlösen

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

5 kap. 26 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med innehållet i 5 kap. 28 a § första stycket första och andra meningarna i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Antagandet av en detaljplan

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

5 kap. 27 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med innehållet i 5 kap. 29 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

5 kap. 28 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med innehållet i 6 kap. 19 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

5 kap. 29 §

Bestämmelsen är delvis ny. *Första* och *andra styckena* överensstämmer med innehållet i 5 kap. 30 § första stycket och tredje stycket första meningen i den nuvarande lagen med den ändringen att ett meddelande också ska sändas till lantmäterimyndigheten (jfr. 11 §).

Tredje stycket är nytt och innebär att kommunen ska skicka granskningsutlåtandet till länsstyrelsen tillsammans med meddelandet om att planen har antagits om länsstyrelsen inte har fått utlåtandet tidigare.

5 kap. 30 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer delvis med innehållet i 5 kap. 30 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

5 kap. 31 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med innehållet i 5 kap. 18 § fjärde stycket sista meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

5 kap. 32 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer i huvudsak med innehållet i 5 kap. 31 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. Två följdändringar föreslås dock i *första stycket andra punkten*. För det första tas det nuvarande omnämmandet av planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen bort som en konsekvens av att genomförandebeskrivningen föreslås vara en del av planbeskrivningen och planbeskrivningen enligt 4 kap. 31 § ska finnas tillsammans med planen.

Meddelanden till samfälligheter och bostadsrättshavare

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

5 kap. 33 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med innehållet i 5 kap. 25 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

5 kap. 34 §

Bestämmelsen är ny och reglerar vad som ska gälla för sändande av meddelande till bostadsrättsföreningar. Bestämmelsen kommenteras i avsnitt 11.3.

Meddelanden till ett stort antal personer

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

5 kap. 35 §

Första stycket första punkten överensstämmer med innehållet i 5 kap. 25 § tredje stycket första meningen i den nuvarande lagen. *Andra punkten* överensstämmer med innehållet i 5 kap. 30 § andra stycket första meningen i den nuvarande lagen. Båda punkterna innehåller språkliga ändringar.

Andra stycket överensstämmer med innehållet i 5 kap. 30 § tredje stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

5 kap. 36 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med innehållet i 5 kap. 25 § tredje stycket andra meningen och 5 kap. 30 § tredje stycket andra meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

5 kap. 37 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med innehållet i 5 kap. 25 § tredje stycket sista meningen och 5 kap. 30 § tredje stycket sista meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Att ändra och upphäva detaljplaner

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

5 kap. 38 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med innehållet i 5 kap. 12 § första stycket och 32 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Att anta, ändra och upphäva områdesbestämmelser

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

5 kap. 39 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med innehållet i 5 kap. 33 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Effekten av beslut enligt detta kapitel

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

5 kap. 40 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med innehållet i 5 kap. 34 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

5 kap. 41 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med innehållet i 5 kap. 35 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

6 kap. Genomförandet av detaljplaner och områdesbestämmelser

Rubriken är något ändrad jämfört med rubriken till 6 kap. i den nuvarande lagen för att tydliggöra att kapitlet även innehåller bestämmelser om genomförande av områdesbestämmelser.

6 kap. 1 §

Bestämmelsen är ny. Den innehåller ett förtydligande om vad genomförandet av en detaljplan eller områdesbestämmelser ska grundas på. Att genomförandet av en detaljplan föreslås grundas på planbeskrivningen och inte som i dag på genomförandebeskrivningen är en konsekvens av förslaget att lägga in beskrivningen av genomförandet som en del i planbeskrivningen. Det nuvarande kravet på att genomförandet ska framgå av en särskild handling som benämns genomförandebeskrivning tas således bort.

Förslaget motiveras i avsnitt 12.

Exploateringssamverkan

Rubriken överensstämmer med rubriken närmast före 6 kap. 2 § i den nuvarande lagen.

6 kap. 2 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 2 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Skyldighet att utan ersättning upplåta eller avstå mark eller annat utrymme

Rubriken är ändrad jämfört med den som finns närmast före 6 kap. 17 § i den nuvarande lagen.

6 kap. 3 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 18 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

6 kap. 4 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 19 § första stycket andra meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

6 kap. 5 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 19 § första stycket första meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

6 kap. 6 §

Första stycket överensstämmer med innehållet i inledningen till 6 kap. 19 § första stycket i den nuvarande lagen.

Andra stycket överensstämmer med innehållet i 6 kap. 19 § andra stycket i den nuvarande lagen.

Tredje stycket överensstämmer med innehållet i 6 kap. 19 § fjärde stycket i den nuvarande lagen.

Språkliga ändringar har gjorts jämfört med innehållet i den nuvarande lagen.

6 kap. 7 och 8 §§

Tillsammans överensstämmer bestämmelserna med innehållet i 6 kap. 20 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

6 kap. 9 §

Första stycket överensstämmer med innehållet i 6 kap. 19 § tredje stycket första meningen i den nuvarande lagen.

Andra stycket överensstämmer med innehållet i 6 kap. 22 § i den nuvarande lagen.

Språkliga ändringar har gjorts jämfört med bestämmelserna i den nuvarande lagen.

6 kap. 10 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 19 § tredje stycket sista meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

6 kap. 11 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 21 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

6 kap. 12 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 23 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Konkurrens mellan olika rättigheter till mark eller annat utrymme

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

6 kap. 13 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 25 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Kommunens rätt att lösa fastigheter, mark och andra utrymmen

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

6 kap. 14 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 17 § första, andra och fjärde styckena i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

6 kap. 15 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 24 § första stycket med redaktionella ändringar till följd av att det enligt förslaget i avsnitt 10.3 ska finnas olika huvudmän inom en och samma detaljplan.

6 kap. 16 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer i huvudsak med 6 kap. 24 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. Den har dock ändrats med anledning av förslaget att det ska kunna finnas olika huvudmän i en och samma detaljplan.

Förslaget behandlas i avsnitt 12.

6 kap. 17 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 17 § tredje stycket och 24 § tredje stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

6 kap. 18 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 39 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Ordnandet av allmänna platser

Rubriken är ändrad jämfört med den som finns närmast före 6 kap. 26 § i den nuvarande lagen.

6 kap. 19 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 26 § andra stycket och 27 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

6 kap. 20 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 29 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

6 kap. 21 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 28 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Underhållet av allmänna platser

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

6 kap. 22 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 30 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

6 kap. 23 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 30 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

6 kap. 24 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 30 § tredje stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Fastighetsägares skyldighet att svara för gatukostnader m.m.

Rubriken är ändrad jämfört med den som finns närmast före 6 kap. 31 § i den nuvarande lagen.

6 kap. 25 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 31 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

6 kap. 26 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 32 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

6 kap. 27 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 37 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

6 kap. 28 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 34 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Samråd och granskning före beslut om ersättningsskyldighet

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

6 kap. 29 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 36 § första och andra styckena i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

6 kap. 30 §

Innehållet i paragrafen är delvis nytt. I bestämmelsen tydliggörs att om kommunens förslag avser ersättningsskyldighet enligt 25 § ska förslaget finnas tillgängligt för granskning. Kravet i 6 kap. 36 § tredje stycket om utställning i den nuvarande lagen ersätts därmed med ett krav på granskning. Denna ändring är en konsekvens av den föreslagna ändringen i 5 kap. Hur kungörelse om förslaget ska ske och vad som ska framgå av kungörelsen motsvarar i tillämplig utsträckning de krav som uppställs i 5 kap. 19 §.

Förslaget behandlas i avsnitt 12.

6 kap. 31 §

Innehållet i paragrafen är delvis nytt. Att förslaget under granskningstiden ska göras tillgängligt tillsammans med samrådsredogörelsen framgår av 6 kap. 36 § tredje stycket fjärde meningen i den nuvarande lagen. Nytt är att ”granskningstiden” ersätter ”utställningstiden” i nuvarande bestämmelse. Denna ändring är en konsekvens av den föreslagna ändringen i 5 kap.

Förslaget behandlas i avsnitt 12.

6 kap. 32 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 36 § fjärde stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

6 kap. 33 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 36 § tredje stycket sista meningen och fjärde stycket första meningen i den nuvarande lagen med den ändringen att den nuvarande regleringen om en ”utställningstid” ersätts med en ”granskningstid”. Denna ändring är en konsekvens av den föreslagna ändringen i 5 kap.

Fullgörandet av ersättningsskyldigheten

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

6 kap. 34 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 35 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

6 kap. 35 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 35 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

6 kap. 36 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 35 § tredje stycket första-tredje meningarna i den nuvarande lagen.

6 kap. 37 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 33 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

6 kap. 38 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 35 § tredje stycket sista meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

6 kap. 39 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 35 § fjärde stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Kapitlets tillämpning på samfälligheter

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

6 kap. 40 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 6 kap. 38 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

7 kap. Regionplanering

Rubriken överensstämmer med rubriken till 7 kap i den nuvarande lagen.

7 kap. 1 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 7 kap. 1 § första stycket första meningen i den nuvarande lagen.

7 kap. 2 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 7 kap. 1 § andra stycket första och andra meningarna i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

7 kap. 3 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 7 kap. 1 § andra stycket sista meningen i den nuvarande lagen.

7 kap. 4 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 7 kap. 1 § tredje stycket i den nuvarande lagen med det tillägget att en hänvisning till lagen (1987:147) om regionplanering för kommunerna i Stockholms län har tagits in för att underlätta tillämpningen.

7 kap. 5 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 7 kap. 3 § första och tredje styckena i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

7 kap. 6 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 7 kap. 3 § andra stycket första meningen och 4 § första stycket i den nuvarande lagen.

7 kap. 7 §

Bestämmelsen är ny och utformad för överensstämmelse med motsvarande bestämmelse avseende översiktsplan.

Förslaget behandlas i avsnitt 13.

7 kap. 8 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 7 kap. 5 § i den nuvarande lagen med ett tillägg och språkliga ändringar. Tillägget innebär att det i bestämmelsen förtydligas att vid tillämpningen av bestämmelserna om samråd, utställning och granskning i 3 kap. ska det som sägs där om översiktsplan i stället gälla regionplan och det som sägs om kommunen i stället gälla regionplaneorganet.

7 kap. 9 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 7 kap. 6 och 7 §§ i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

7 kap. 10 §

Innehållet i paragrafen är delvis nytt. I stället för sex år enligt innehållet i 7 kap. 8 § första stycket i den nuvarande lagen ska regionplanen gälla i åtta år. Ändringen görs för att giltighetstiden för regionplanen ska motsvara två valperioder enligt dagens regler. I övrigt görs endast förtydliganden och språkliga ändringar.

Förslaget behandlas i avsnitt 13.

7 kap. 11 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 7 kap. 8 § andra stycket i den nuvarande lagen med de konsekvensändringar som följer av ändringarna i 10 §.

7 kap. 12 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 7 kap. 8 § andra stycket i den nuvarande lagen med de konsekvensändringar som följer av ändringarna i 10 §.

8 kap. Krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser

I kapitlet samlas alla bestämmelser om krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser som finns i olika kapitel i den nuvarande plan- och bygglagen samt i lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.

Byggnadsverks utformning

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

8 kap. 1 §

Bestämmelsen är ny och innehåller de krav som byggnader ska uppfylla. En prövning av om dessa krav är uppfyllda görs i samband med ansökan om bygglov (se kommentaren till 2 §).

Första punkten handlar om ett krav på ändamålsenlighet. Detta krav överensstämmer med nuvarande tekniska egenskapskrav i 2 § första stycket 7 lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. Kravet återfinns även i 5 § 7.

Andra punkten handlar om vilka estetiska krav som ska ställas på en byggnad. För att underlätta tillämpningen är kravet ändrat i första hand språkligt jämfört med kravet i 3 kap. 1 § i den nuvarande lagen.

Tredje punkten handlar om ett krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta krav överensstämmer med nuvarande tekniska egenskapskrav i 2 § första stycket 8 lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. Kravet återfinns också i 4 § 8.

Förslaget behandlas i avsnitt 14.1.

8 kap. 2 §

Bestämmelsen är ny. *Första stycket* innehåller bestämmelser om när och hur en kraven i 1 § ska uppfyllas, dvs. kraven ska uppfyllas i de situationer och i den omfattning som anges i paragrafen. Det betyder att kraven inte kan ställas på en befintlig byggnad så länge den inte är föremål för någon av de angivna situationerna. Särskilda krav på befintliga byggnadsverk kan dock följa av andra bestämmelser i lagen, t.ex. reglerna om enkelt avhjälpna hinder i 3 § andra stycket. Av inledningen till första stycket framgår vidare att det finns bemyndiganden i 16 kap. 2 § att meddela föreskrifter om dessa krav. Definitioner av termerna och uttrycken ”ändring av en byggnad”, ”ombyggnad” och ”nybyggnad” finns i 1 kap. 4 §.

Andra stycket överensstämmer med innehållet i 17 kap. 21 a § i den nuvarande lagen med språkliga förtydliganden.

Förslaget behandlas i avsnitt 14.1 och 14.2.

8 kap. 3 §

Bestämmelsen är ny och innebär att det kommer att framgå av föreskrifter som regeringen meddelar med stöd av bemyndigandet i 16 kap. 2 § 1 och 2 i vilken utsträckning bestämmelserna i 1 och 2 §§ är tillämpliga också på anläggningar, skyltar och ljusanordningar. I sak innebär bestämmelsen inget nytt.

Första punkten överensstämmer med innehållet i 3 kap. 14 § första stycket i den nuvarande lagen med den hänvisning som där finns till 1 och 3 §§ samt 2 § lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.

Andra punkten överensstämmer med innehållet i 3 kap. 14 § andra stycket i den nuvarande lagen med den hänvisning som där finns till 1 §.

Byggnadsverks tekniska egenskaper

Rubriken är en konsekvens av att bestämmelserna om byggnadsverks tekniska egenskaper flyttas från lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. till den nya plan- och bygglagen.

8 kap. 4 §

Bestämmelsen är delvis ny men överensstämmer i huvudsak med innehållet i 2 § första stycket lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.

Av bestämmelsen framgår att ett byggnadsverk ska uppfylla de tekniska egenskapskrav som föreskrivs med stöd av bemyndigandet i

föreslagna 16 kap. 2 §. Av bestämmelsen framgår också att de tekniska egenskapskraven ska vara väsentliga i fråga om de egenskaper som räknas upp i punkterna. Med undantag för vissa språkliga ändringar motsvarar punkterna i sin helhet de punkter som i dag återfinns i 2 § första stycket lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.

8 kap. 5 §

Första och tredje styckena överensstämmer med språkliga ändringar med innehållet i nuvarande 2 § inledningen till första stycket lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. Den nya formuleringen i första stycket tydliggör när och hur kraven i 4 § ska uppfyllas, dvs. kraven ska uppfyllas i de situationer och i den omfattning som anges i paragrafen. Det betyder att kraven inte kan ställas på en befintlig byggnad så länge den inte är föremål för någon av de angivna situationerna. Särskilda krav på befintliga byggnadsverk kan dock följa av andra bestämmelser i lagen, t.ex. reglerna om enkelt avhjälpna hinder i 3 § andra stycket.

Andra stycket är nytt och förtydligar dels att det är de krav som ställs när uppförandet eller ändringen av byggnadsverket görs som ska uppfyllas, dels att kraven, om inte annat sägs i föreskrifter som har meddelats med stöd av bemyndigandet i 16 kap. 2 §, vid nybyggnad ska uppfyllas för hela byggnaden, att kraven vid ombyggnad ska uppfyllas för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som förnyas genom ombyggnaden, och att kraven vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad ska uppfyllas endast i fråga om ändringen. Detta överensstämmer med de krav som gäller vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring vid prövning av kraven i 2 §.

Förslaget behandlas i avsnitt 14.3.

Avsteg från utformnings- och egenskapskraven på byggnadsverk

8 kap. 6 §

Innehållet i paragrafen motsvarar i huvudsak delar av nuvarande 12 § andra stycket förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. Bestämmelsen innebär att undantag från kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i 1 § görs i vissa fall för arbetslokaler samt för fritidshus med högst två bostäder.

Förslaget behandlas i avsnitt 14.1 och 3.

8 kap. 7 §

Bestämmelsen är ny och innebär att uppfyllandet av kraven i 1 § och 4 § vid ändring och flyttning av byggnadsverk får anpassas och avsteg göras med hänsyn tagen till vissa omständigheter. För det första får uppfyllandet anpassas med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och kapitlets bestämmelser om varsamhet och om förbud mot förvanskning.

Avsteg från kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga får endast göras om det med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens standard vore uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Enligt bemyndigande i 16 kap. 2 § 4 kan regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer meddela föreskrifter om att vissa krav alltid ska uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad. Om sådan föreskrift har meddelats kan anpassning och avsteg från kraven inte göras. Värt att notera kan vara att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer också har rätt att meddela föreskrifter om att vissa krav inte behöver uppfyllas (se 16 kap. 2 § 5).

Förslaget behandlas i 14.1, 14.3 och 14.4.

8 kap. 8 §

Bestämmelsen är ny och avser åtgärder som inte kräver lov eller anmälan enligt plan- och bygglagen eller enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen. Även för sådana åtgärder ska kraven i 1 och 4 §§ uppfyllas. För dessa åtgärder får också uppfyllandet av kraven anpassas eller avsteg göras i den utsträckning som är skälig med hänsyn till åtgärdens art och omfattning. På samma sätt som gäller enligt 7 § får avsteg från kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga endast göras om det med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens standard vore uppenbart oskäligt att uppfylla kravet. Precis som gäller enligt 7 § får avsteg inte göras om regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer har meddelat föreskrifter med stöd av 16 kap. 2 § 4 som innebär att kraven alltid ska uppfyllas.

Förslaget behandlas i avsnitt 14.1 och 14.3.

Tomters utformning

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

8 kap. 9 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 3 kap. 15 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. I andra stycket har vissa äldre termer bytts ut för bättre överensstämmelse med nuvarande skollagstiftning.

8 kap. 10 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 3 kap. 16 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

8 kap. 11 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 3 kap. 16 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar och en ändring för att förtydliga att det är regeringen enligt ett bemyndigande i 16 kap. som meddelar föreskrifter om vilka åtgärder som är anmälningspliktiga.

Allmänna platsers och andra områdets utformning

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

8 kap. 12 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med delar av 3 kap. 18 § och 17 kap. 21 a § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar och förtydliganden.

Förslaget till förtydliganden i *andra stycket* behandlas i avsnitt 14.2.

Förbud mot förvanskning

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

8 kap. 13 §

Bestämmelsen är ny. I den samlas alla regler om förbud mot förvanskning. Innehållet överensstämmer med innehållet i bestämmelserna om förvanskning i 3 kap. 12 §, 14 § första stycket, 17 § andra stycket och 18 § första stycket i den nuvarande lagen.

Underhåll och varsamhet

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

8 kap. 14 §

Bestämmelsen är ny. I den samlas regler om underhåll av byggnadsverk. Innehållet överensstämmer med bestämmelserna i 3 kap. 13 § och 14 § första stycket i den nuvarande plan- och bygglagen och 2 § tredje stycket lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. Den ändring som görs i förhållande till nuvarande bestämmelse i 3 kap. 13 § är att underhållet och skicket ska avse inte bara byggnadsverkets yttre utan även byggnadsverks inre. Denna ändring görs för bättre överensstämmelse med bestämmelserna om tekniska egenskapskrav som avser både byggnadsverkets yttre och inre underhåll.

Förslaget behandlas i avsnitt 14.5.

8 kap. 15 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 3 kap. 17 § första, tredje och fjärde styckena i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

8 kap. 16 §

Bestämmelsen är delvis ny och handlar om iakttagande av varsamhet vid ändring och flyttning av en byggnad. Den del av bestämmelsen som reglerar ändring av en byggnad överensstämmer med innehållet i 3 kap. 10 §

i den nuvarande lagen. Samma krav på varsamhet bör ställas vid flyttning av byggnad.

8 kap. 17 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 3 kap. 14 § första stycket i den nuvarande lagen. Utöver språkliga ändringar görs endast den ändringen att en hänvisning till 16 kap. i stället för 8 kap. förs in. Anledningen är att regeringen enligt förslag i avsnitt 6.2 framöver ska meddela föreskrifter om vilka anläggningar utöver sådana byggnader som regleras i 9 kap. som ska vara bygglovspliktiga.

8 kap. 18 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 3 kap. 18 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Byggprodukters lämplighet

Rubriken är ny och är en konsekvens av att bestämmelserna om byggprodukter flyttas från lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. till denna lag.

8 kap. 19 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med innehållet i 4 § lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. med språkliga ändringar.

Utsläppande på marknaden

Rubriken är ny och är en konsekvens av att bestämmelserna om byggprodukter flyttas från lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. till denna lag.

8 kap. 20 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med innehållet i 5 § lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. med språkliga ändringar.

8 kap. 21 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med innehållet i 6 § lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. med språkliga ändringar.

Typgodkännande och tillverkningskontroll

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

8 kap. 22 och 23 §§

Innehållet i paragrafen överensstämmer i huvudsak med nuvarande 18 § andra och tredje styckena, 19 § och 20 § lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. med språkliga ändringar. De kvalificeringskriterier som räknas upp i den nuvarande bestämmelsen återfinns i 16 kap. 6 § i förslaget till ny lag. I 22 § tredje stycket görs dock vissa preciseringar för att förtydliga att ett organ inte måste vara ackrediterat för uppgiften att typgodkänna byggprodukter i Sverige utan att det räcker att organet uppfyller motsvarande krav enligt bestämmelser i ett annat land inom EU eller EES. Ändringen är en följd av tjänstedirektivet (se avsnitt 22).

Hissar och linbaneanläggningar

Rubriken är ny och är en konsekvens av att bestämmelserna om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk flyttas från lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. till denna lag.

8 kap. 24 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med nuvarande 2 a § lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. med språkliga ändringar.

Ventilationssystem

Rubriken är ny och är en konsekvens av att bestämmelserna om funktionskontroll av ventilationssystem flyttas från lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. till denna lag.

8 kap. 25 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer i huvudsak med nuvarande 15 och 16 §§ lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. med språkliga ändringar. En ändring föreslås dock och det är en strykning av sista delen av 16 § som innebär att kommunala nämnder kan godkänna personer för viss kontroll. Likaså läggs till att detta godkännande inte bara kan utföras av någon som ackrediterats för detta ändamål enligt 14 § lagen (1992:1119) om teknisk kontroll utan också av någon som uppfyller motsvarande krav enligt bestämmelser i ett annat land inom EU eller EES. Ändringarna är en följd av genomförandet av tjänstedirektivet och de förklaras närmare i avsnitt 22.

Dispens

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

8 kap. 26 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 16 kap. 1 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

9 kap. Bygglov, rivningslov och marklov m.m.

Rubriken överensstämmer i princip helt med den kapitelrubrik som finns till 8 kap i den nuvarande lagen. Endast förkortningen ”m.m.” har lagts till för att tydliggöra att det även återfinns bestämmelser om annat än bygglov, rivningslov och marklov i detta kapitel.

9 kap. 1 §

Bestämmelsen är ny och innehåller en översiktlig beskrivning av bestämmelserna i kapitlet.

Bygglov

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

9 kap. 2 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 1 § första stycket och 3 § första stycket 1 och 3 i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

9 kap. 3 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 1 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

9 kap. 4 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 4 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. Det faktum att bestämmelsen har justerats språkligt på det sättet att orden ”en” eller ”ett” placeras framför flertalet substantiv innebär ingen begränsning till ett visst antal i sak.

9 kap. 5 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 4 a § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

9 kap. 6 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 4 b § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. Det faktum att bestämmelsen har justerats språkligt på det sättet att orden ”en” eller ”ett” placeras framför flertalet substantiv innebär ingen begränsning till ett visst antal i sak.

9 kap. 7 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer i sak med 8 kap. 5 § i den nuvarande lagen. Av bestämmelsen framgår att även en kommun i en detaljplan eller i områdesbestämmelser kan besluta om undantag från krav på bygglov. Sådana undantag får kommunen besluta endast om det finns

stöd för detta i föreskrifter som regeringen har meddelat med stöd av 16 kap. Det faktum att bestämmelsen har justerats språkligt på det sättet att orden ”en” eller ”ett” placeras framför flertalet substantiv innebär ingen begränsning till ett visst antal i sak.

9 kap. 8 §

Innehållet i paragrafen är delvis nytt, men överensstämmer i sak med 8 kap. 2 §, 3 § första stycket 2 och 6-7 § i den nuvarande lagen. Av bestämmelsen framgår att även andra åtgärder än de som räknas upp i 2 § kan omfattas av krav på bygglov. Bestämmelsen avser både byggnader och andra anläggningar.

Enligt *första punkten* kan sådana utökade krav föreskrivas av regeringen med stöd av ett bemyndigande i 16 kap.

Enligt *andra till femte punkterna* kan även en kommun i en detaljplan eller i områdesbestämmelser besluta om krav på bygglov.

9 kap. 9 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 14 a § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Rivningslov

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

9 kap. 10 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 8 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Marklov

Rubriken är ny.

9 kap. 11 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 9 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

9 kap. 12 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 9 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

9 kap. 13 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 9 § tredje stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Lov för åtgärder som inte kräver lov

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

9 kap. 14 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 21 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Åtgärder för totalförsvaret

Rubriken är ändrad jämfört med den som finns närmast före 8 kap. 10 § i den nuvarande lagen.

9 kap. 15 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 10 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Anmälningssplikt

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

9 kap. 16 §

Bestämmelsen är ny. Av bestämmelsen framgår att en åtgärd, även om den inte kräver bygglov, rivningslov eller marklov, inte får påbörjas om det finns föreskrifter om att åtgärden är anmälningsspliktig. Av bestämmelsen framgår också att det är regeringen som kan meddela sådana föreskrifter med stöd av ett bemyndigande i 16 kap.

Bestämmelsen ersätter delvis nuvarande 9 kap. 2 § första stycket. Bestämmelsen behandlas i avsnitt 15.5.

Förhandsbesked

Rubriken motsvarar den som finns närmast före 8 kap. 34 § i den nuvarande lagen.

9 kap. 17 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 34 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

9 kap. 18 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer i huvudsak med 8 kap. 34 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. Bestämmelsen ändras på så sätt att förhandsbeskedet inte längre är bindande i två år från dagen för beslutet om förhandsbesked utan i två år från den dag beslutet om förhandsbesked vann laga kraft.

Bestämmelsen behandlas i avsnitt 15.6.

De nya bestämmelserna om laga kraft för beslut om lov och förhandsbesked framgår av 39 §.

Villkorsbesked

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

9 kap. 19 §

Bestämmelsen är ny och innebär att den som avser vidta en bygglovspliktig åtgärd, i ett s.k. villkorsbesked ska kunna få besked om byggnadsnämnden bedömer att åtgärden kan komma att bli föremål för särskilda följdvillkor för att uppfylla de s.k. bygglovskraven. Ett lämnat villkorsbesked är dock inte bindande för byggnadsnämnden.

Förslaget behandlas i avsnitt 15.6.

Handläggning av ärenden

Rubriken är ändrad jämfört med den som finns närmast före rubriken ”Generella bestämmelser” till 8 kap. 19 § i den nuvarande lagen. Under rubriken samlas bestämmelserna om handläggningen av lovärenden med ärenden om förhandsbesked

9 kap. 20 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 19 § första stycket i den nuvarande lagen avseende lovärenden och 8 kap. 34 § första stycket i den nuvarande lagen avseende förhandsbesked med språkliga ändringar.

9 kap. 21 §

Innehållet i paragrafen är delvis nytt och förtydligar hur en ansökan om lov eller förhandsbesked ska vara utformad och vad den ska innehålla.

Första stycket överensstämmer delvis med 8 kap. 19 § andra stycket och 20 § första stycket i den nuvarande lagen. Nytt är att ansökningar inte längre kan göras muntligen.

Andra stycket är helt nytt. I första punkten anges att ansökan om lov ska innehålla förslag om vem eller vilka som ska vara kontrollansvariga. Denna uppgift behövs i ansökan om lov eftersom beslut om kontrollansvarig enligt det nya förslaget ska fattas av byggnadsnämnden redan i samband med beslut om lov.

I andra punkten ställs ytterligare krav på handlingar. Dessa ytterligare krav gäller bara om ansökningen avser en tillbyggnad eller annan ändring av ett en- eller tvåbostadshus. I dessa situationer kommer det inte alltid att behövas ett särskilt tekniskt samråd. Därför kan byggnadsnämnden meddela beslut om startbesked redan i samband med beslutet om bygglov. Detta är dock endast möjligt om samtliga handlingar som krävs för beslut om startbesked finns med redan i ansökan om lov och byggnadsnämnden mot bakgrund av inlämnade handlingar kunnat göra bedömningen att ett tekniskt samråd är obehövligt.

Förslaget behandlas i avsnitt 15.7.

9 kap. 22 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 20 § andra och fjärde styckena i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

9 kap. 23 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 25 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

9 kap. 24 §

Bestämmelsen är ny. *Första stycket* innebär dels att byggnadsnämnden ska underrätta miljönämnden om ansökningar som avser åtgärder som också måste anmälas till kommunen enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken, dels att de båda nämnderna i sådana situationer ska samordna handläggningen av ärendena. I de fall en anmälan ska göras till statlig myndighet tillämpas således inte dessa regler.

Den samordnande regleringen ska tillämpas inte bara vid en bygglovsprövning utan även vid en ansökan om förhandsbesked för en åtgärd som kräver anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken.

Av andra stycket framgår i första punkten att samordningen ska bestå i att berörda myndigheter, organisationer och enskilda parter ska ges tillfälle att yttra sig i ett sammanhang i båda ärendena. Detta innebär att kommunicerings- och remissförfarandet ska ske samordnat.

Av andra punkten framgår att beslut i ärendena ska meddelas i ett sammanhang.

Av tredje stycket framgår att nämnderna får besluta att samordning inte ska ske om det finns särskilda skäl.

Förslaget behandlas i avsnitt 15.8.

9 kap. 25 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 22 § första och andra styckena i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

9 kap. 26 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer i huvudsak med 8 kap. 22 § tredje stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. Ett tillägg görs. Detta innebär att inte bara sökanden utan även annan part bör underrättas. Med annan part avses i första hand fastighetsägaren om inte fastighetsägaren är sökande.

Förslaget behandlas i avsnitt 15.7.

9 kap. 27 §

Bestämmelsen är ny. Den innebär att en tidsfrist för prövning av lov eller förhandsbesked införs. Tidsfristen är tio veckor om det inte finns särskilda skäl emot det. Tidsfristen börjar löpa den dag då den till byggnadsnämnden inkomna ansökningen är fullständig. Särskilda skäl som talar emot tidsfristen är i första hand sådana omständigheter som ligger utanför byggnadsnämndens kontroll. Sökanden ska informeras om det blir en förlängning av handläggningstiden och skälen för förlängningen innan den ursprungliga tidsfristen har gått ut.

I *tredje stycket* återfinns en ny bestämmelse om mottagningsbevis. Bestämmelsen är en följd av de krav som ställs i artikel 13 i tjänstedirektivet.

Förslaget behandlas i avsnitt 15.7.

9 kap. 28 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 23 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

9 kap. 29 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 15 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Förutsättningar för bygglov

Rubriken överensstämmer med den som finns närmast före underrubriken ”Bygglov” som i sin tur finns närmast före 8 kap. 11 § i den nuvarande lagen.

9 kap. 30 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer i huvudsak med 8 kap. 11 § första stycket och 12 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. Utöver rent språkliga ändringar görs också följdändringar med anledning av att fastighetsplaneinstitutet slopas.

Första punkten överensstämmer med 8 kap. 11 § första stycket 1 i den nuvarande lagen avseende detaljplan och 8 kap. 12 § första stycket 3 i den nuvarande lagen avseende områdesbestämmelser med språkliga ändringar.

Andra punkten överensstämmer med dels 8 kap. 11 § första stycket 1, dels 12 § första stycket 2 i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Tredje punkten överensstämmer med 8 kap. 12 § första stycket 1 i den nuvarande lagen.

Fjärde punkten överensstämmer med 8 kap. 12 § första stycket 4 i den nuvarande lagen.

9 kap. 31 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 11 § fjärde stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

9 kap. 32 §

Bestämmelsen är endast ändrad språkligt jämfört med bestämmelserna i den nuvarande lagen. I *första stycket* anges de situationer då bygglov trots bestämmelserna i 30 § får ges.

Första punkten överensstämmer med 8 kap. 11 § tredje stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Andra punkten överensstämmer med 8 kap. 11 § första stycket 2 b i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Tredje punkten överensstämmer med nuvarande 8 kap. 11 § sjätte stycket första meningen och 12 § fjärde stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Andra stycket överensstämmer med 8 kap. 11 § sjätte stycket andra meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Tidsbegränsade bygglov

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

9 kap. 33 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 14 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Förutsättningar för rivningslov

Rubriken är ny.

9 kap. 34 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 16 § i den nuvarande lagen med den ändringen att kravet på att en byggnad eller byggnadsdel inte ska rivas för att den behövs för bostadsförsörjningen har tagits bort.

Förslaget behandlas i avsnitt 15.10.

Förutsättningar för marklov

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

9 kap. 35 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 18 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Villkorade lov

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

9 kap. 36 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 18 a § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

9 kap. 37 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 32 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

9 kap. 38 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 32 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Beslutets innehåll och expediering

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

9 kap. 39 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 34 § andra och tredje stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. Endast en ändring görs. Denna innebär att upplysningen i punkten 1 ska innehålla en uppgift om att förhandsbeskedet endast gäller om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked har vunnit laga kraft. Detta är en skillnad jämfört med nuvarande bestämmelse enligt vilken förhandsbeskedet endast gäller inom två år från dagen för beslut om förhandsbesked.

Förslaget behandlas i avsnitt 15.11.

9 kap. 40 §

Innehållet i paragrafen är delvis nytt men överensstämmer i huvudsak med 8 kap. 26 § i den nuvarande lagen. *Första stycket* innehåller tre punkter.

Enligt *första punkten* ska det av ett lovet framgå vilken giltighetstid lovet har. Detta gäller även i dag.

Enligt *andra punkten* ska det av lovet framgå om det ska finnas någon som är kontrollansvarig för projektet och i så fall vem eller vilka. Denna bestämmelse är ny.

Enligt *tredje punkten* ska det av lovet framgå att beslutet inte innebär en rätt att påbörja den sökta åtgärden förrän byggnadsnämnden har gett ett startbesked enligt 10 kap. Denna bestämmelse är ny.

Enligt *andra stycket* ska det av lovet framgå vilka villkor eller upplysningar som gäller för beslutet. Detta gäller redan i dag.

Förslaget i punkterna 2 och 3 behandlas i avsnitt 15.11.

9 kap. 41 §

Första och andra styckena överensstämmer i huvudsak med 8 kap. 27 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. I *första stycket* införs en skyldighet att också underrätta annan part än sökande om beslut om lov eller förhandsbesked. För underrättelse till både sökande och annan part gäller att detta inte behöver göras om det är obehövt. Denna ändring gör att bestämmelsen får bättre överensstämmelse med förvaltningslagen.

I *andra stycket* tydliggörs att sökanden inte får delges enligt 16 eller 17 § delgivningslagen (1970:428).

Tredje stycket är nytt. Avsikten med stycket är att få beslut om lov och förhandsbesked att vinna laga kraft. För att kunna göra detta måste kommunen underrätta okända sakägare om beslutet. Detta ska kommunen göra genom att kungöra beslutet i den elektroniska versionen av Post- och Inrikes Tidningar. En förutsättning för att få kungöra i Post- och Inrikes Tidningar är att det är fullständigt utrett vilka som är kända sakägare i ärendet. Dessa får nämligen inte underrättas genom kungörande i Post- och Inrikes Tidningar. Av bestämmelsen framgår också vid vilken tidpunkt kungörelsen ska anses ha kommit de okända sakägarna till kännedom.

Förslaget behandlas i avsnitt 15.12.

9 kap. 42 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 28 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Giltighetstiden för lov

Rubriken motsvarar den som finns närmast före 8 kap. 33 § i den nuvarande lagen.

9 kap. 43 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 33 § i den nuvarande lagen med den ändringen att giltighetstiden för beslutet om lov ska räknas från den dag då beslutet vann laga kraft i stället för som i dag från dagen för beslutet.

10 kap. Genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

10 kap. 1 §

Bestämmelsen är ny och innehåller en förteckning av innehållet i kapitlets bestämmelser.

10 kap. 2 §

Innehållet i paragrafen är delvis nytt. *Första stycket* innehåller ett förtydligande om den allmänna skyldigheten att genomföra åtgärder som avser byggnadsverk, tomter eller allmänna platser så att åtgärderna inte strider mot lämnade lov eller den detaljplan eller områdesbestämmelser som gäller för området.

I *andra stycket* införs en upplysning om att vissa åtgärder får vidtas trots att de strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser. Denna reglering motsvarar den som finns i 5 kap. 36 § andra stycket andra meningen i den nuvarande lagen.

Startbesked och slutbesked

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

10 kap. 3 §

Bestämmelsen är ny och innebär att en bygg- eller rivningsåtgärd i vissa situationer inte får påbörjas förrän byggnadsnämnden har gett ett startbesked. De aktuella situationerna framgår av punkterna. Enligt *första punkten* krävs startbesked om åtgärden kräver bygglov eller rivningslov. Enligt *andra punkten* krävs startbesked om åtgärden är anmälningspliktig enligt föreskrifter som regeringen har meddelat med stöd av ett bemyndigande i 16 kap.

Förslaget om startbesked behandlas i avsnitt 16.5.

10 kap. 4 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer delvis med 9 kap. 10 § i den nuvarande lagen. I stället för slutbevis ska byggnadsnämnden utfärda ett slutbesked. Innan slutbeskedet är utfärdat får byggnadsverket, som huvudregel, inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked. Endast om nämnden särskilt beslutar om det får byggnadsverket ändå tas i bruk.

Förslaget om slutbesked behandlas i avsnitt 16.10.

Byggherrens ansvar för kontrollen av genomförandet

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

10 kap. 5 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer i huvudsak med 9 kap. 1 § första stycket i den nuvarande lagen. Avseende kravet på kontroll inskränks byggherrens skyldighet att kontrollera åtgärden till vad som sägs i den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet. Eftersom kontroller för uppfyllande av de tekniska egenskapskraven bör framgå av kontrollplanen är det tillräckligt att byggherren ser till att kontrollen enligt kontrollplanen utförs.

Kontrollplan

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

10 kap. 6 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer delvis med 9 kap. 9 § första stycket i den nuvarande lagen. Vid sådana bygg- eller rivningsåtgärder som är lov- eller anmälningspliktiga ska byggherren se till att det finns en kontrollplan. Vad som ska framgå av kontrollplanen har utökats jämfört med nuvarande bestämmelser, bl.a. har tillkommit att det ska framgå vem som ska utföra kontrollen, mot vad kontrollen ska göras och vilka arbetsplatsbesök byggnadsnämnden bör göra.

Förslaget behandlas i avsnitt 16.2.

10 kap. 7 §

Bestämmelsen är ny och innehåller krav på hur kontrollplanen ska utformas.

Förslaget behandlas i avsnitt 16.2.

10 kap. 8 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer i huvudsak med 9 kap. 9 § första stycket sista meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. I *andra punkten* införs ett krav på sakkunnig att styrka sin sakkunnighet med ett certifikat som har utfärdats av ett organ som har ackrediterats för det aktuella ändamålet enligt lagen (1992:1119) om teknisk kontroll eller av någon som uppfyller motsvarande krav enligt bestämmelser i ett annat land inom EU eller EES. Det senare tillägget är en följd av genomförandet av tjänstedirektivet.

Förslaget behandlas i avsnitt 16.2.

Kontrollansvariga

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

10 kap. 9 §

Bestämmelsen är delvis ny men överensstämmer i huvudsak med 9 kap. 13 och 14 §§ i den nuvarande lagen. Det nuvarande kravet på en kvalitetsansvarig byts mot ett krav på en kontrollansvarig med delvis nya uppgifter. Kravet på certifiering kvarstår. Certifieringen ska utföras av ett organ som är ackrediterat för detta ändamål enligt 14 § lagen (1992:1119) om teknisk kontroll eller av någon som uppfyller motsvarande krav enligt bestämmelser i ett annat land inom EU eller EES. Det senare tillägget är en följd av genomförandet av tjänstedirektivet. Det tydliggörs att certifieringen ska vara tidsbegränsad och avse visst slag av arbete. Vidare ställs ett krav på att den kontrollansvarige ska ha en självständig ställning i förhållande till den som utför den åtgärd som ska kontrolleras. Detta bör normalt innebära att den kontrollansvarige exempelvis inte bör vara en

nära släkting eller ha ett anställningsförhållande till den som utför åtgärden. Den som utför åtgärden är vanligtvis entreprenören eller byggherren.

Förslaget behandlas i avsnitt 16.3.

10 kap. 10 §

Bestämmelsen är ny och innebär att undantag från kravet på kontrollansvarig i 8 § i vissa fall kan göras.

Förslaget behandlas i avsnitt 16.3.

10 kap. 11 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer delvis med 9 kap. 13 § andra stycket i den nuvarande lagen. Nya uppgifter föreslås dock bl.a. att den kontrollansvarige ska biträda byggherren dels vid upprättande av kontrollplan, dels vid inventering av farligt avfall och annat avfall. Vid avvikelser från kontrollplanen ska den kontrollansvarige informera byggherren och vid behov meddela byggnadsnämnden. Slutligen är en nyhet att den kontrollansvarige ska avge ett utlåtande till byggherren och byggnadsnämnden som underlag för slutbesked.

Förslaget behandlas i avsnitt 16.3.

10 kap. 12 §

Bestämmelsen är ny och innebär att byggherren ska underrätta byggnadsnämnden om en kontrollansvarig inte utför sina uppgifter. Byggherren ska också lämna förslag på en ny kontrollansvarig i denna situation.

Förslaget behandlas i avsnitt 16.3.

10 kap. 13 §

Bestämmelsen är ny och innebär en skyldighet för byggnadsnämnden att besluta om en ny kontrollansvarig om en kontrollansvarig har lämnat sitt uppdrag.

Förslaget behandlas i avsnitt 16.3.

Tekniskt samråd

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

10 kap. 14 §

Innehållet i paragrafen är nytt men överensstämmer delvis med 9 kap. 7 § första stycket första och andra meningarna i den nuvarande lagen. Efter som kravet på bygganmälan tas bort är det i stället byggnadsnämnden som, utan dröjsmål efter att lov har getts eller anmälan har kommit in, ska kalla till ett sammanträde för tekniskt samråd. Tekniskt samråd är den nya termen för nuvarande byggsamråd. Byggnadsnämnden ska kalla till ett sammanträde om tekniskt samråd till följd av tre omständigheter. Den första är att ett samråd krävs därför att det krävs en kontrollansvarig.

Den andra är att ett samråd krävs eftersom det inte är uppenbart obehövt. Detta krav finns även enligt nuvarande bestämmelser om byggsamråd. Den sista omständigheten är att ett samråd krävs därför att byggherren har begärt ett sådant samråd.

Av *andra stycket* framgår att kallelsen ska vara skriftlig och skickas till byggherren och till den eller de kontrollansvariga m.fl. Denna bestämmelse överensstämmer med den som finns i 9 kap. 7 § första stycket andra meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. I bestämmelsen har kvalitetsansvarig ersatts av kontrollansvarig i enlighet med förslag i 8 §.

Förslaget behandlas i avsnitt 16.4.

10 kap. 15 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 9 kap. 5 § och 7 § första stycket tredje meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

10 kap. 16 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 9 kap. 7 § första stycket sista meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

10 kap. 17 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 9 kap. 8 § tredje stycket andra meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

10 kap. 18 §

Innehållet i paragrafen är delvis nytt. Av *första stycket* framgår vilka handlingar byggherren ska lämna till byggnadsnämnden senast vid det tekniska samrådet för att byggnadsnämnden ska kunna ge startbesked.

Andra stycket överensstämmer i huvudsak med 9 kap. 4 § fjärde och femte meningarna i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. En ändring som föreslås är dock att även en plan över hur rivningsmaterial bör hanteras bör benämnas kontrollplan.

Förslagen behandlas i avsnitt 16.2 och 16.4.

10 kap. 19 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer delvis med 9 kap. 8 § första stycket i den nuvarande lagen. Flera tillägg föreslås dock. I *första punkten* föreslås att man vid samrådet utöver arbetets planering även går igenom arbetets organisation. I *andra punkten* föreslås att man går igenom byggherrens förslag till kontrollplan och de handlingar i övrigt som byggherren har gett in. I *tredje punkten* föreslås att man går igenom hur förekomsten av tänkbart farligt avfall har inventerats om samrådet avser en rivningsåtgärd. Enligt *fjärde punkten* bör behovet av att byggnadsnämnden gör arbetsplatsbesök eller andra tillsynsåtgärder gås igenom. Enligt *femte punkten* bör behovet av byggförsäkring eller färdigställandeskydd gås igenom. Enligt *sjätte punkten* bör behovet av utstak-

ning gås igenom. Enligt *sjunde punkten* bör behovet av ytterligare handlingar inför beslut om kontrollplan eller startbesked gås igenom och slutligen enligt *åttonde punkten* behovet av ytterligare samråd.

Förslaget behandlas i avsnitt 16.4.

10 kap. 20 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 9 kap. 8 § tredje stycket första meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

10 kap. 21 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 9 kap. 8 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Förfarandet när det inte behövs något tekniskt samråd

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

10 kap. 22 §

Innehållet i paragrafen är delvis nytt. Av *första stycket första punkten* framgår att byggnadsnämnden, om det inte behövs något tekniskt samråd, ska ge ett startbesked så fort som möjligt. Startbeskedet kan ges i beslut om lov, separat snarast efter beslutet om lov eller efter att en anmälan har kommit in om fråga är om en anmälningspliktig åtgärd. Av *andra punkten* i samma stycke framgår att nämnden, om ett tekniskt samråd inte behövs, ändå kan förelägga byggherren att ge in de ytterligare handlingar som behövs för nämndens prövning i frågan om startbesked. Förslaget behandlas i avsnitt 16.5.

Andra stycket överensstämmer med 9 kap. 7 § andra stycket i den nuvarande lagen.

Byggnadsnämndens startbesked

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

10 kap. 23 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer delvis med 9 kap. 12 § i den nuvarande lagen. Redan enligt nuvarande bestämmelse finns krav på uppfyllande av vissa krav innan byggnadsarbeten får påbörjas. Enligt de föreslagna ändringarna krävs dessutom att byggnadsnämnden med ett startbesked godkänner att åtgärderna får påbörjas. Utöver de krav som enligt nuvarande bestämmelse ska vara uppfyllda innan startbesked kan ges ska även krävas att åtgärderna kan antas komma att uppfylla de krav som enligt denna lag eller andra författningar gäller för åtgärderna. Om byggherren kräver ett startbesked trots att förutsättningarna för detta inte är uppfyllda bör detta få formen av ett vägrat startbesked. Ett sådant beslut kan därefter överklagas av byggherren, se avsnitt 20.

Förslaget om startbesked behandlas i avsnitt 16.5.

10 kap. 24 §

Bestämmelsen är ny och reglerar vad som bör framgå av startbeskedet. För det första ska nämnden i startbeskedet fastställa kontrollplanen. För det andra ska de villkor som gäller för beskedet framgå. Slutligen ska nämnden i startbeskedet ge upplysningar om krav enligt annan lagstiftning.

Förslaget behandlas i avsnitt 16.5.

10 kap. 25 §

Bestämmelsen är ny och innehåller regler om när ett startbesked upphör att gälla.

Förslaget behandlas i avsnitt 16.5.

Utstakning

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

10 kap. 26 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 9 kap. 6 § i den nuvarande lagen med den ändringen att tidpunkten när utstakningen ska ske har ändrats från när en byggnadsnämnden har kommit in till byggnadsnämnden till när byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Bestämmelsen har också ändrats språkligt.

Förslaget behandlas i avsnitt 16.6.

Arbetsplatsbesök

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

10 kap. 27 §

Innehållet i paragrafen är i huvudsak nytt men överensstämmer delvis med 9 kap. 9 § andra stycket i den nuvarande lagen. Bestämmelsen reglerar byggnadsnämndens skyldighet att, om vissa förutsättningar är uppfyllda, minst en gång under arbetets gång besöka den plats där åtgärderna genomförs.

Förslaget behandlas i avsnitt 16.7.

10 kap. 28 §

Bestämmelsen är ny och innebär att byggnadsnämnden ska föra protokoll över arbetsplatsbesöket liksom därefter skicka det till byggherren och den kontrollansvarige.

Förslaget behandlas i avsnitt 16.7.

Kompletterande villkor

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

10 kap. 29 §

Bestämmelsen är ny, jämför dock med innehållet i 9 kap. 9 § tredje stycket i den nuvarande lagen om möjlighet för nämnden att i vissa fall ändra kontrollplanen om den inte följs i något väsentligt avseende.

Möjlighet för byggnadsnämnden att, i vissa situationer besluta om kompletterande villkor utöver de som framgår av startbeskedet, ges i denna bestämmelse. Två förutsättningar måste dock vara uppfyllda. För det första måste sådana villkor behövas för att uppfylla kraven enligt denna lag eller enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen. För det andra får detta behov inte ha kunnat förutses när startbeskedet gavs.

Förslaget behandlas i avsnitt 16.8.

Slutsamråd

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

10 kap. 30 §

Bestämmelsen är ny och innebär att byggnadsnämnden ska kalla till ett slutsamråd när de byggåtgärder som har omfattats av ett tekniskt samråd avslutas. Nämnden ska dock inte kalla till ett slutsamråd om ett sådant är uppenbart obehövligt. Slutsamrådet får vara den slutliga tillsyn som nämnden gör inför beslut om slutbesked. Slutsamrådet bör därför genomföras innan byggnadsverket eller delen av byggnadsverket tas i bruk.

Förslaget behandlas i avsnitt 16.9.

10 kap. 31 §

Bestämmelsen är ny. Den reglerar att en kallelse till slutsamråd liksom tidigare kallelse till tekniskt samråd enligt 14 § ska vara skriftlig. I bestämmelsen regleras också till vem kallelse ska skickas.

Förslaget behandlas i avsnitt 16.9.

10 kap. 32 §

Bestämmelsen är ny och reglerar dels var slutsamråd ska hållas, dels vad som ska gås igenom vid samrådet.

Enligt *första punkten* ska man vid samrådet gå igenom hur kontrollplanen, andra villkor i startbeskedet och kompletterande villkor har följts. Om genomgången visar att flera kontroller aldrig har genomförts eller att villkor inte har följts är detta något som bör leda till kompletterande åtgärder innan slutbeskedet kan utfärdas. Detta är samtidigt en indikation på att den kontrollansvarige inte har utfört sina åligganden enligt kontrollplanen, vilket också bör leda till konsekvenser. Om byggnadsnämnden vid det slutliga samrådet misstänker att de i kontrollplanen

föreskrivna verifikationerna är tillkomna i efterhand eller på annat sätt inte stämmer med verkligheten, är detta en allvarlig förseelse som eventuellt bör polisanmälas som misstänkt osant intygande.

Enligt *andra punkten* ska man vid samrådet gå igenom om det finns avvikelser i de krav som gäller för åtgärderna. Iakttagbara avvikelser från bygglovet eller de tekniska föreskrifterna kan leda till att sanktioner enligt 11 kap. måste tillgripas. Avsikten är dock inte att byggnadsnämnden vid detta tillfälle ska göra en regelrätt inspektion. Misstänker byggnadsnämndens representant att de tekniska kraven inte är uppfyllda, kan kontrollplanen kompletteras med att en särskilt sakkunnig genomför en riktad kontroll av det som antas vara felaktigt.

Enligt *tredje punkten* ska man vid samrådet gå igenom den kontrollansvariges utlåtande. Även detta kan leda till behov av uppföljning.

Enligt *fjärde punkten* ska man vid samrådet gå igenom den kontrollansvariges och byggnadsnämndens dokumentation över besök på byggarbetsplatsen och annan dokumentation över arbetets utförande. Anteckningarna bör vara så strukturerade, att man kan jämföra den kontrollansvariges anteckningar med verifikationerna av kontrollplanen. Dessa anteckningar kan även bli av värde vid en eventuell ansvarsprocess mellan byggherre och entreprenörer.

Enligt *femte punkten* ska man vid samrådet gå igenom behovet av slutbesiktning eller andra åtgärder. Ett alternativ till slutbesiktning kan vara att byggnadsnämnden beslutar om en särskilt sakkunnig som får kontrollera den åtgärd som kan behöva kontrolleras.

Enligt *sjätte punkten* ska man vid samråd slutligen gå igenom förutsättningarna för slutbesked och exempelvis om vissa åtgärder först måste vidtas.

Förslaget behandlas i avsnitt 16.9.

10 kap. 33 §

Bestämmelsen är ny och innebär att byggnadsnämnden, precis som gäller vid det tekniska samrådet enligt 21 §, ska föra protokoll över slutsamrådet.

Förslaget behandlas i avsnitt 16.9.

Byggnadsnämndens slutbesked

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

10 kap. 34 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer delvis med 9 kap. 10 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. Nytt är att slutbeviset ändrar benämning till slutbesked. Nytt är också att slutbeskedet blir en förutsättning för att byggnadsverket eller delen av byggnadsverket ska få tas i bruk. Utöver nuvarande förutsättningar för slutbevis gäller för slutbeskedet att nämnden också ska kolla att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda.

Förslaget behandlas i avsnitt 16.10.

10 kap. 35 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer delvis med 9 kap. 10 § andra stycket i den nuvarande lagen. Den nuvarande bestämmelsen har dock för tydlighets skull delats upp i två. Den första återfinns i denna bestämmelse och den andra i nästa paragraf 36 §. Av *första stycket* i denna bestämmelse framgår således att ett slutbesked kan ges även om det finns brister i uppfyllandet. Dessa brister får dock endast vara försumbara.

Om nämnden ger ett sådant slutbesked framgår av *andra stycket* att nämnden i beskedet ska göra de anmärkningar som behövs med anledning av bristerna.

Förslaget behandlas i avsnitt 16.10.

10 kap. 36 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med den del av 9 kap. 10 § andra stycket i den nuvarande lagen som inte framgår av 35 §, dvs. möjligheten för byggnadsnämnden att ge ett intermistiskt slutbesked i avvaktan på att brister avhjälpas eller kontroller görs. Om nämnden ger ett sådant besked ska nämnden i beslutet ange vad som gäller i fråga om möjligheterna att ta byggnadsverket i bruk. När bristen är avhjälpd eller kontrollen är gjord ska nämnden enligt *andra stycket* slutligt pröva frågan om slutbesked.

Förslaget behandlas i avsnitt 16.10.

10 kap. 37 §

Bestämmelsen är ny och innebär att byggnadsnämnden ska pröva en begäran om slutbesked skyndsamt.

Förslaget behandlas i avsnitt 16.10.

11 kap. Tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder

Rubriken är ändrad jämfört med rubriken till 10 kap. i den nuvarande lagen för att bättre reflektera innehållet i kapitlet.

11 kap. 1 §

Bestämmelsen är ny och innehåller en sammanfattning av vilka bestämmelser som finns i kapitlet.

Allmänt om tillsynen

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

11 kap. 2 §

Bestämmelsen är ny och är en allmän introduktionsbestämmelse avseende tillsynsfrågor dels enligt lagen, dels enligt EU-förordningar inom lagens tillämpningsområde. Denna senare utvidgning motsvarar den som finns i 26 kap. miljöbalken och är en följd av att det pågår förhandlingar

om en EU-förordning om byggprodukter och redan i dag finns Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 765/2008 av den 9 juli 2008 om krav för ackreditering och marknads kontroll i samband med saluföring av produkter och upphävande av förordning (EEG) nr 339/93.

Av bestämmelsen framgår vidare att tillsynen över att lagen följs, att EU-förordningar i frågor inom lagens tillämpningsområde följs samt att föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller en sådan EU-förordning följs ska ske i enlighet med vad som sägs i kapitlet eller i föreskrifter om tillsyn som har meddelats med stöd av 16 kap. Kontrollen är närmast att se som en efterhandskontroll.

Förslaget behandlas i avsnitt 17.1.

11 kap. 3 §

Bestämmelsen är ny. Av den framgår vilka instanser som ska utöva tillsynen, dvs. vilka som är att se som tillsynsmyndigheter i lagens bemärkelse. Av *första stycket* framgår att det är regeringen, länsstyrelsen, och den eller de statliga myndigheten i övrigt som regeringen bestämmer samt byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden är den tillsynsmyndighet som har det huvudsakliga ansvaret för att se till att lagens bestämmelser följs. Länsstyrelsen är den myndighet som svarar för tillsynen över kommunala beslut. Regeringen är tillsynsmyndighet enligt bestämmelserna i 12 och 13 §§ som handlar om tillsyn över regionplanebeslut. Regeringen får vidare meddela en kommun planförelägganden enligt 14 och 15 §§. I vilken utsträckning andra myndigheter ska utöva tillsyn framgår av regeringens föreskrifter.

Andra stycket behandlar samverkan mellan myndigheter i fråga om tillsyn. I vissa tillsynssituationer kan det krävas åtgärder som rör flera kommuner eller län eller som sträcker sig in på andra myndigheters ansvarsområde. För sådana situationer bör former för samarbete utformas, t.ex. gemensamma inspektioner.

Förslaget behandlas i avsnitt 17.1.

11 kap. 4 §

Bestämmelsen är ny och reglerar ett överförande av tillsyn från en kommun till en annan. Som framgår av bestämmelsen går det bra att utan vidare överlåta olika tillsynsuppgifter enligt lagen medan däremot själva beslutsfattandet som huvudregel bör ligga kvar på den egna kommunen.

Förslaget behandlas i avsnitt 17.1.

11 kap. 5 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 10 kap. 1 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

11 kap. 6 §

Bestämmelsen är ny och förtydligar att det som sägs om byggnadsverk i kapitlet också ska tillämpas i fråga om skyltar och ljusanordningar. Be-

stämelsen är en följd av att skyltar och ljusanordningar i lagen regleras särskilt skilt från andra byggnadsverk.

Ingripandebesked

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

11 kap. 7 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 10 kap. 2 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Tillträde och upplysningar

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

11 kap. 8 §

Innehållet i paragrafen är endast delvis nytt. *Första stycket första punkten* överensstämmer med 16 kap. 7 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. *Första stycket andra och tredje punkterna* överensstämmer med 8 § lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk. Avseende tredje punkten avses sådan marknadskontroll som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 765/2008 av den 9 juli 2008 om krav för ackreditering och marknadskontroll i samband med saluföring av produkter och upphävande av förordning (EEG) nr 339/93.

Andra stycket överensstämmer med 16 kap. 7 § andra stycket i den nuvarande plan- och bygglagen och delvis 8 § lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. *Tredje stycket* är nytt och innebär att tillsynsmyndigheten får begära att utländska certifieringsbevis etc. ska visas i översättning till svenska. Tillägget är en följd av krav i artikel 5.3 i tjänstedirektivet.

Regleringen i tredje stycket behandlas i avsnitt 22.

11 kap. 9 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 16 kap. 7 § tredje stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Tillsyn över kommunala beslut

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

11 kap. 10 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 12 kap. 1 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

11 kap. 11 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 12 kap. 3 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

11 kap. 12 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer i huvudsak med 12 kap. 4 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. Bestämmelsen ändras dock på så sätt att länsstyrelsens möjligheter att tillämpa bestämmelsen görs beroende av vad regeringen har föreskrivit om förutsättningarna för en sådan prövning. Genom ett nytt bemyndigande i 16 kap. ges regeringen möjlighet att meddela föreskrifter.

Förslaget behandlas i avsnitt 17.2.

Tillsyn över regionplanebeslut

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

11 kap. 13 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 12 kap. 5 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

11 kap. 14 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 12 kap. 5 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Planförelägganden

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

11 kap. 15 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 12 kap. 6 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

11 kap. 16 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 12 kap. 7 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Lovförelägganden

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

11 kap. 17 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer i huvudsak med 10 kap. 19 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. Den änd-

ring som görs innebär att nämnden ger fastighetens eller byggnadsverkets ägare tillfälle att inom viss tid ansöka om lov för en åtgärd genom att just förelägga ägaren. Föreläggandet benämns lovföreläggande.

Förslaget behandlas i avsnitt 17.3.

Förelägganden om underhållsutredning

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

11 kap. 18§

Innehållet i paragrafen överensstämmer i huvudsak med 10 kap. 20 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. En nyhet är dock att nämnden, innan den beslutar om ett sakkunniguppdrag, i ett föreläggande ska ge byggnadsverkets ägare tillfälle att inom viss tid lämna sina synpunkter på ett sådant uppdrag.

Av *andra stycket* framgår att den sakkunnige i första stycket ska vara certifierad enligt 10 kap. 8 § 2.

Förslaget behandlas i avsnitt 17.3.

Åtgärdsförelägganden

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

11 kap. 19 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer i huvudsak med 10 kap. 15 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. Nytt är att föreläggandet betecknas åtgärdsföreläggande. I bestämmelsen förtydligas vidare vem nämnden kan ge ett föreläggande dvs. vem som har skyldighet att vidta åtgärder enligt plan- och bygglagstiftningen.

Förslaget behandlas i avsnitt 17.3.

Rättelseförelägganden

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

11 kap. 20 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 10 kap. 14 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. Nytt är dock att detta slags föreläggande benämns rättelseföreläggande.

Förslaget behandlas i avsnitt 17.3.

Rivningsförelägganden

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

11 kap. 21 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 10 kap. 16 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. Inom parentes läggs beteckningen ”rivningsföreläggande” till.

Förslaget behandlas i avsnitt 17.3.

Förelägganden för ökad trafiksäkerhet

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

11 kap. 22 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 10 kap. 17 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

11 kap. 23 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 10 kap. 17 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Förelägganden om stängsel kring industrianläggningar som inte används

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

11 kap. 24 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 10 kap. 17 § tredje stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Produktförelägganden

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

11 kap. 25 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med nuvarande 9 § lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. med språkliga ändringar.

11 kap. 26 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med nuvarande 10 § lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. med språkliga ändringar.

Genomförande på den försumliges bekostnad

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

11 kap. 27 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 10 kap. 18 § första stycket första meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

11 kap. 28 §

Första stycket överensstämmer med 10 kap. 19 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar och med följdändringar med anledning av utformningen av föreslagna 16 §.

Andra stycket överensstämmer med 10 kap. 20 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar och med följdändringar med anledning av utformningen av föreslagna 17 §.

Tredje stycket överensstämmer med 10 kap. 18 § andra stycket första meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Fjärde stycket överensstämmer med 10 kap. 18 § andra stycket andra meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

11 kap. 29 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 10 kap. 18 § fjärde stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Förbud mot fortsatt arbete eller åtgärd

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

11 kap. 30 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 10 kap. 3 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

11 kap. 31 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 10 kap. 3 § första stycket första meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

11 kap. 32 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 10 kap. 3 § första stycket andra meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Förbud mot användning av byggnadsverk

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

11 kap. 33 §

Bestämmelsen reglerar de situationer då byggnadsnämnden kan besluta att hela eller delar av ett byggnadsverk inte får användas.

Första punkten överensstämmer med 10 kap. 16 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Andra punkten är ny och innebär att byggnadsnämnden kan besluta att hela eller delar av ett byggnadsverk inte får användas eftersom det inte finns förutsättningar för att ge slutbesked.

Detta förslag behandlas i avsnitt 17.4.

Byte av och ingripanden mot en funktionskontrollant eller kontrollansvarig

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

11 kap. 34 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med nuvarande 17 § första stycket lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav m.m., med de följändringar som kravet på obligatorisk certifiering i förslaget till ny 8 kap. 23 § medför.

11 kap. 35 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer i huvudsak med 9 kap. 15 § i den nuvarande lagen. Termen ”kvalitetsansvarige” har dock ersatts av ”kontrollansvarige” som en följd av förslagen i 10 kap. 8-12 §§. Vidare tydliggörs att det även i den situation som bestämmelsen avser är byggherren som ska föreslå en ny kontrollansvarig innan han eller hon i beslut utses av byggnadsnämnden.

Förslaget behandlas i avsnitt 17.5.

11 kap. 36 §

Bestämmelsen är ny och innebär att en certifiering kan återkallas för viss tid om en kontrollansvarig har visat sig olämplig för sin uppgift.

Förslaget behandlas i avsnitt 17.5.

Vite

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

11 kap. 37 §

Första stycket överensstämmer med 10 kap. 3, 18 och 18 a §§ i den nuvarande plan- och bygglagen samt 11 § lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav m.m., med språkliga ändringar.

Andra stycket överensstämmer med 10 kap. 30 § i den nuvarande plan- och bygglagen med språkliga ändringar.

Omedelbart genomförande

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

11 kap. 38 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 10 kap. 3, 16 och 18 §§ i den nuvarande plan- och bygglagen med språkliga ändringar och 12 § lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.

Handräckning

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

11 kap. 39 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med nuvarande 8 § lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav m.m., med den ändringen att termen ”byggnadsnämnden” ersätts av ”tillsynsmyndigheten”. Ändringen är en följd av att byggnadsnämnden inte är tillsynsmyndighet för den nya marknadskontrollen av byggprodukter. Även den nya tillsynsmyndigheten bör ges en möjlighet att ansöka om handräckning.

Bestämmelsen ändras också språkligt, men det är fortfarande så att preskriptionstiden ska räknas från det datum överträdelsen begicks.

Anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel m.m.

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

11 kap. 40 och 41 §§

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 10 kap. 22 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

11 kap. 42-45 §§

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 10 kap. 23 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Verkan av ett föreläggande eller förbud vid ägarbyte

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

11 kap. 46-50 §§

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 10 kap. 21 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. Upplysningsvis kan nämnas att byte av ägare enligt 45 § kan ske genom köp, byte, gåva och arv.

Byggsanktionsavgifter

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

11 kap. 51 §

Innehållet i paragrafen ersätter 10 kap. 4, 6 och 7 §§ i den nuvarande lagen. Precis som enligt nuvarande bestämmelser ska byggnadsnämnden

även framöver ta ut en avgift om någon vidtar en åtgärd eller underlåter att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en byggbestämmelse i lagen. Nytt är dels att avgiften ska benämnas byggsanktionsavgift, dels att avgiften ska tas ut även om den byggbestämmelse som har överträtts framgår av föreskrift eller beslut som har meddelats med stöd av de uppräknade bemyndigandena i 16 kap. eller i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter. Slutligen är det nytt att det är regeringen som ska meddela föreskrifter om när en sanktionsavgift får tas ut.

Förslaget behandlas i avsnitt 17.6.

11 kap. 52 §

Bestämmelsen är ny och innebär att byggsanktionsavgiftens storlek ska framgå av föreskrifter som regeringen meddelar. Avgiften ska uppgå till högst 50 prisbasbelopp. När avgiftens storlek bestäms ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelser avser.

Förslaget behandlas i avsnitt 17.6.

11 kap. 53 §

Bestämmelsen är ny och räknar upp de undantagssituationer då en byggsanktionsavgift inte behöver tas ut. Uppräkningen är uttömmande. 30 kap. 2 § miljöbalken har använts som förebild.

Förslaget behandlas i avsnitt 17.6.

11 kap. 54 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 10 kap. 5 § första meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. Naturligtvis är rättelse enligt denna bestämmelse inte enbart en följd av ett rättelseföreläggande enligt 19 §. Rättelse kan ske även som en följd av andra förelägganden eller av annan anledning. I samtliga fall som rättelse har skett ska sanktionsavgift inte tas ut.

11 kap. 55 §

Bestämmelsen är ny och innebär att ett förbud mot dubbla sanktioner införs i plan- och bygglagen. En motsvarande bestämmelse finns i 29 kap.11 § tredje stycket miljöbalken.

Förslaget behandlas i avsnitt 17.6.

11 kap. 56 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 10 kap. 5 § första stycket andra meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

11 kap. 57 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer i huvudsak med 10 kap. 9 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar och moderniseringar.

11 kap. 58 §

Bestämmelsen är ny. *Första stycket* innebär en rätt för den som anspråket riktas mot att yttra sig över kommunens utredning. *Andra stycket* överensstämmer delvis med 10 kap. 27 § i den nuvarande lagen. Bestämmelsen ändras på så sätt att preskriptionstiden ändras från tio till fem år för bättre överensstämmelse med motsvarande bestämmelse i 30 kap. miljöbalken. Fem år får anses vara en rimlig tid.

Förslaget behandlas i avsnitt 17.6.

11 kap. 59 §

Bestämmelsen är ny. En motsvarande bestämmelse finns i 30 kap. 4 § § miljöbalken.

Förslaget behandlas i avsnitt 17.6.

11 kap. 60 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 10 kap. 10 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

11 kap. 61 §

Innehållet i paragrafen är delvis nytt. Inledningsvis överensstämmer bestämmelsen med 10 kap. 28 § i den nuvarande plan- och bygglagen. I övrigt motsvarar bestämmelsen 30 kap. 5 § miljöbalken.

Förslaget behandlas i avsnitt 17.6.

11 kap. 62 §

Innehållet i paragrafen ersätter 10 kap. 26 § i den nuvarande lagen.

Förslaget behandlas i avsnitt 17.6.

11 kap. 63 §

Bestämmelsen är ny. Förebilden för bestämmelsen är 30 kap. 9 § miljöbalken.

Förslaget behandlas i avsnitt 17.6.

Överlåtelse av egendom efter en överträdelse

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

11 kap. 64 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 10 kap. 25 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Tystnadsplikt

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

11 kap. 65 §

Bestämmelsen är ny. Förebilden för bestämmelsen finns i 26 kap. 27 § miljöbalken.

Förslaget behandlas i avsnitt 17.7.

12 kap. Byggnadsnämnden

Rubriken motsvarar rubriken till 11 kap. i den nuvarande lagen.

12 kap. 1 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 1 kap. 7 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

12 kap. 2 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 11 kap. 1 § första stycket 1-4 i den nuvarande lagen. Nuvarande femte punkten handlar om tillsyn som regleras i föreslagna 11 kap. 3 § tillsammans med föreskrifter på förordningsnivå.

12 kap. 3 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 11 kap. 2 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

12 kap. 4 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 11 kap. 2 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

12 kap. 5 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 11 kap. 3 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

12 kap. 6 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 11 kap. 3 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar och en konsekvensändring i *fjärde punkten* med anledning av de nya bestämmelserna om byggsanktionsavgifter i 11 kap.

12 kap. 7 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 11 kap. 4 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

12 kap. 8 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer delvis med 11 kap. 5 § första stycket i den nuvarande lagen.

I *första punkten* återfinns utöver nuvarande möjlighet att ta ut en avgift för förhandsbesked även en ny möjlighet att ta ut en avgift för planbesked, villkorsbesked, startbesked, slutbesked och ingripandebesked. Den nuvarande möjligheten att ta ut en avgift i ett ärende som har föranletts av en bygganmälan eller rivningsanmälan omfattas av den nya möjligheten att ta ut en avgift för ett beslut om startbesked.

I *andra punkten* regleras en möjlighet för kommunen att ta ut en avgift för beslut om lov. Avgiften ska, precis som enligt nuvarande bestämmelser i 11 kap. 5 § första stycket avse kommunens kostnad för ärendet om lov.

I *tredje punkten* återfinns utöver nuvarande möjlighet att ta ut en avgift för tekniska samråd en ny möjlighet att ta ut en avgift för slutsamråd.

I *fjärde punkten* ges kommunen en möjlighet att ta ut en avgift för tillsynsbesök på byggarbetsplatsen. Se förslag om tillsynsbesök på arbetsplatsen i avsnitt 16.7.

I *femte och sjätte punkterna* återfinns nuvarande möjligheter att ta ut en avgift för upprättande av nybyggnadskarta respektive för framställning av arkivbeständiga handlingar.

I *sjunde punkten* ges kommunerna en ny möjlighet att ta ut en avgift för sådan kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar för underrättelse av okända sakägare som avses i 9 kap. 41 § tredje stycket.

I *åttonde punkten* återfinns nuvarande möjlighet att ta ut en avgift för andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder.

Förslaget behandlas i avsnitt 18.

12 kap. 9 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 11 kap 5 § andra stycket i den nuvarande lagen med det tillägget att planavgift även ska kunna tas ut för att täcka kostnader för program. Syftet med detta är att främja användandet av program som ett första skede i detaljplaneförfarandet.

Förslaget behandlas i avsnitt 18.

12 kap. 10 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 11 kap. 5 § tredje stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

12 kap. 11 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 11 kap. 5 § fjärde stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

13 kap. Överklagande

Rubriken motsvarar rubriken till 13 kap. i den nuvarande lagen.

Överklagande av kommunala beslut

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

13 kap. 1 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 13 kap. 1 § första stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar och en konsekvensändring till följd av att institutet med fastighetsplan slopas.

13 kap. 2 §

Innehållet i paragrafen ersätter 13 kap. 1 § andra stycket och 2 § i den nuvarande lagen. I bestämmelsen regleras vilka kommunala beslut som inte får överklagas. Precis som enligt 13 kap. 1 § andra stycket i nuvarande lag får andra beslut om gatukostnader än de som anges i 1 § inte överklagas (jfr föreslagna *punkten 3*). Vidare får inte heller beslut som avser frågor som redan är avgjorda genom detaljplan, områdesbestämmelser eller förhandsbesked (jfr föreslagna *punkten 8*) samt beslut om behovet av byggsamråd (jfr del av föreslagna *punkten 6*) enligt nuvarande 13 kap. 2 § överklagas. Observera dock att termen ”byggsamråd” ersatts av termen ”tekniskt samråd” enligt förslag i avsnitt 16.4.

Nytt är att inte heller beslut om avbrytande av planarbete (jfr föreslagna *punkten 1*), beslut om planbesked (jfr föreslagna *punkten 2*), beslut om villkorsbesked (jfr föreslagna *punkten 4*), beslut om förlängd handläggningstid enligt föreslagna 9 kap. 27 § andra stycket (jfr föreslagna *punkten 5*), beslut om behovet av kontrollansvarig, särskilt sakkunnig och slutsamråd (jfr föreslagna *punkten 6*) eller beslut om ingripandebesked (jfr föreslagna *punkten 7*) får överklagas. Även om det är byggherren som lämnar förslag på kontrollansvarig är det kommunen som både avgör om det finns ett behov av en kontrollansvarig och sakkunnig i det aktuella ärendet och beslutar om dessa.

Förslaget behandlas i avsnitt 20.

13 kap. 3 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer i huvudsak med 13 kap. 2 § första stycket i den nuvarande lagen med redaktionella ändringar.

Överklagande av länsstyrelsens beslut

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

13 kap. 4-8 §§

Innehållet i paragraferna överensstämmer med 13 kap. 4 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Rätten att överklaga

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

13 kap. 9 §

Bestämmelsen är ny. Den innehåller en upplysning om vem som får överklaga vissa i paragrafen uppräknade beslut enligt plan- och bygglagen. Upplysningen innebär att en hänvisning görs till bestämmelsen om klagorätt i 22 § förvaltningslagen (1986:223). Enligt 22 § förvaltningslagen får ett beslut överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom emot och beslutet kan överklagas. Se vidare i 10 § avseende avgränsning av denna krets.

13 kap. 10 §

Bestämmelsen är ny och innehåller ett förtydligande i förhållande till 9 § om vem som har rätt att klaga. Förtydligandet innebär att det inte enbart är det förhållandet att man tidigare har underrättats eller ska ha underrättats om ett överklagbart beslut enligt plan- och bygglagen som ger en klagorätt. Även om en underrättelse har skett bör prövas huruvida beslutet angår honom eller henne och om beslutet har gått honom eller henne emot. Genom att tydliggöra att de överklagbara besluten alltid ska angå den som överklagar är avsikten att komma tillrätta med de oklarheter nuvarande bestämmelser har gett upphov till (jfr RÅ 1991 ref. 80).

Förslaget behandlas avsnitt 20.

13 kap. 11 §

Bestämmelsen är ny och innebär att ett beslut även ska kunna överklagas av staten om beslutet har gått staten emot i egenskap av fastighetsägare eller innehavare av en särskild rätt till fastighet. Avsikten är att komma tillrätta med de oklarheter avsaknaden av reglering på detta område har lett till.

Förslaget behandlas i avsnitt 20.

13 kap. 12 §

Första stycket överensstämmer med 13 kap. 5 § första stycket i den nuvarande lagen med den ändringen att ”utställningstiden” ersätts med ”granskningstiden”.

Andra stycket överensstämmer med 13 kap. 5 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

13 kap. 13 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 13 kap. 6 § första stycket 1 i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

13 kap. 14 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 13 kap. 6 § första stycket 1 och andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

13 kap. 15 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 13 kap. 7 § i den nuvarande lagen.

13 kap. 16 §

Bestämmelsen är ny och innebär att möjligheten att överklaga de nya besluten om startbesked begränsas till den sökande i bygg- eller rivningsärendet.

Förslaget behandlas i avsnitt 20.

Överklagandetid m.m.

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

13 kap. 17 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 13 kap. 3 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. Värt att notera är att tiden för överklagande för de som har fått kännedom om ett beslut enligt förfarandet i 9 kap. 41 § tredje stycket följer huvudregeln i 23 § förvaltningslagen.

Prövningen av ett överklagande

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

13 kap. 18 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 13 kap. 8 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar. I bestämmelsen tas hänvisningen till ”fastighetsplan” bort som en följd av regeringens förslag att slopa fastighetsplaneinstitutet.

14 kap. Skadeersättning och inlösen

Rubriken är ändrad jämfört med den rubrik som finns till 14 kap. i den nuvarande lagen. Bortsett från den inledande bestämmelsen om kapitlets innehåll görs i kapitlet endast redaktionella ändringar. Flera av de nuvarande bestämmelserna delas upp på flera bestämmelser bl.a. för att få en adressat i varje paragraf.

14 kap. 1 §

Bestämmelsen är ny. Den innehåller en sammanfattande redogörelse dels om vad som regleras i kapitlet, dels om i vilka bestämmelser olika frågor regleras.

Ersättning i samband med en myndighets tillträde m.m.

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

14 kap. 2 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 6 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Ersättning vid vissa förelägganden

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

14 kap. 3 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 3 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Ersättning på grund av vägrat bygglov

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

14 kap. 4 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 7 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

14 kap. 5 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 8 § första stycket 1 och andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

14 kap. 6 §

Bestämmelsen motsvarar nuvarande 14 kap. 8 § första 1 och andra stycket med språkliga ändringar.

Ersättning på grund av vägrat marklov

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

14 kap. 7 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 8 § första stycket 5 och andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

14 kap. 8 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 8 § första stycket 5 och andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Ersättning på grund av rivningsförbud eller vägrat rivningslov

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

14 kap. 9 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 8 § första stycket 2 och andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

14 kap. 10 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 8 § första stycket 2 och andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Ersättning när en detaljplan ändras eller upphävs

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 8 § första stycket 5 och andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

14 kap. 11 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 4 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

14 kap. 12 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 5 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

14 kap. 13 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 4 och 5 §§ i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Ersättning på grund av bestämmelser om skydd, placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter

Rubriken är ny.

14 kap. 14 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 8 § första stycket 3 och andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

14 kap. 15 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 8 § första stycket 3 och andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Ersättning på grund av områdesbestämmelser om vegetation och markyta

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

14 kap. 16 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 8 § första stycket 4 och andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

14 kap. 17 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 8 § första stycket 4 och andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Inlösen

Rubriken överensstämmer med den rubrik som finns närmast före 14 kap. 1 § i den nuvarande lagen.

14 kap. 18 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 5 § och 8 § tredje stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

14 kap. 19 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 1 § första stycket första meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

14 kap. 20 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 1 § första stycket andra meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

14 kap. 21 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 1 § första stycket tredje meningen i den nuvarande lagen med den redaktionella ändringen att det förtydligas att bestämmelsen gäller när kommunen inte är huvudman för den aktuella vägen.

14 kap. 22 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 1 § första stycket tredje meningen i den nuvarande lagen med den redaktionella ändringen att det förtydligas att bestämmelsen gäller när kommunen inte är huvudman för den aktuella vägen.

14 kap. 23 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 2 § första meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

14 kap. 24 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 1 § första stycket fjärde meningen och 2 § sista meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

14 kap. 25 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 1 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

14 kap. 26 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 1 § tredje stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Bedömning av en skadas betydelse

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

14 kap. 27 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 8 § fjärde stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Ersättningsbestämmande

Rubriken är endast ändrad språkligt jämfört med rubriken närmast före 14 kap. 9 § i den nuvarande lagen.

14 kap. 28 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 9 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

14 kap. 29 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 10 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Ersättning för kommunens kostnader enligt detta kapitel

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

14 kap. 30 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 8 § femte stycket första meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

14 kap. 31 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 14 kap. 8 § femte stycket andra meningen i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Förlorad rätt till ersättning eller inlösen

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

14 kap. 32 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 28 a § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

15 kap. Domstolsprövning m.m.

Rubriken överensstämmer med rubriken till 15 kap. i den nuvarande lagen. I kapitlet görs endast språkliga ändringar.

15 kap. 1 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 15 kap. 1 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

15 kap. 2 §

Bestämmelsen motsvarar nuvarande 15 kap. 2 § med språkliga ändringar.

15 kap. 3 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 15 kap. 3 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

15 kap. 4 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 15 kap. 4 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

15 kap. 5 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 15 kap. 5 § första och andra styckena i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

15 kap. 6 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 15 kap. 5 § tredje stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

15 kap. 7 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 15 kap. 6 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

15 kap. 8 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 15 kap. 7 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

15 kap. 9 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 15 kap. 8 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

16 kap. Bemyndiganden m.m.

Rubriken överensstämmer med rubriken till 16 kap. i den nuvarande lagen. I kapitlet samlas alla bemyndiganden i lagen. Flera bemyndiganden är nya.

Föreskrifter om detaljplaner och områdesbestämmelser

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

16 kap. 1 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 18 a § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Föreskrifter om byggnadsverk, tomter och allmänna platser m.m.

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

16 kap. 2 §

Innehållet i paragrafen är delvis nytt. Som en följd av förslaget i avsnitt 6.2 att det på förordningsnivå bör regleras i vilken utsträckning lagens krav på byggnader också bör gälla andra anläggningar än byggnader samt skyltar och ljusanordningar införs två nya bemyndiganden i *punkterna 1 och 2*. *Punkten 3* motsvarar nuvarande bemyndigande i 21 § första styck-

et 1 lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. för regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att meddela föreskrifter om vad som krävs för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla de tekniska egenskapskraven i förslaget till 8 kap. 4 §. Bemyndigandet utökas dock för att även avse de s.k. utformningskraven i förslaget till 8 kap. 1 §. Två nya bemyndiganden införs vidare i *punkterna 4 och 5* för att ge regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer möjlighet att föreskriva dels om att vissa krav alltid ska uppfyllas vid tillämpningen av 8 kap. 7 och 8 §§ samt att vissa krav inte behöver uppfyllas vid tillämpningen av 8 kap. 7 och 8 §§.

Förslaget behandlas i avsnitt 23.

16 kap. 3 §

Bestämmelsen är ny. Den innebär att regeringen ges en ny möjlighet att meddela föreskrifter om vilka hinder mot tillgänglighet och användbarhet som ska anses enkla att avhjälpa. Bestämmelsen införs för att underlätta tillämpningen av föreslagna 8 kap. 2 § andra stycket och 8 kap. 12 § andra stycket. Enkla hinder skulle exempelvis kunna vara trösklar och dörrar som inte går att med hjälp av en automatisk dörröppnare.

Förslaget behandlas i avsnitt 23.

16 kap. 4 §

Första stycket överensstämmer med nuvarande 21 § första stycket 2 a lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. med språkliga ändringar.

Andra stycket överensstämmer med nuvarande 21 § andra stycket lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. med språkliga ändringar.

16 kap. 5 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 16 kap. 1 § första stycket 1 och 2 i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Föreskrifter om byggprodukter

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

16 kap. 6 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med nuvarande 22, 24 och 25 §§ lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. med språkliga ändringar.

Föreskrifter om bygglov

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

16 kap. 7 §

Bestämmelsen är ny. *Första stycket* innebär att regeringen ges en möjlighet att meddela föreskrifter om krav på bygglov för vissa byggåtgärder utöver de som regleras i lag samt för andra anläggningar än byggnader och för skyltar och ljustanordningar.

Av *andra stycket* framgår att regeringen endast får meddela föreskrifter om krav på bygglov för sådana andra anläggningar än byggnader som genom sin storlek eller funktion kan ha en betydande inverkan på omgivningen. Det handlar om sådana anläggningar som i dag regleras i 8 kap. 2 § plan- och bygglagen.

Förslaget behandlas i avsnitt 23.

Föreskrifter om anmälningsplikt

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

16 kap. 8 §

Bestämmelsen är ny. Den innebär att regeringen ges en möjlighet att meddela föreskrifter om vilka bygglovsfria åtgärder som ska vara anmälningspliktiga. I första hand avses sådana bestämmelser som i dag framgår av 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (1987:10). Det handlar i första hand om inre ändringar i byggnadsverk.

Bestämmelsen behandlas i avsnitt 23.

Föreskrifter om funktionskontrollanter, kontrollansvariga och sakkunniga

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

16 kap. 9 §

Innehållet i paragrafen är delvis nytt. Innebörden i *första punkten* är att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om funktionskontrollanter enligt 8 kap. 25 §. Denna bestämmelse saknar tidigare motsvarighet. Innebörden i *andra punkten* är att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer ska få meddela föreskrifter om vad som behövs bl.a. ifråga om kunskap, erfarenhet och certifiering av kontrollansvariga och sakkunniga. Enligt *tredje punkten* ges regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer en möjlighet att meddela de ytterligare bestämmelser som behövs om kontrollansvariga och sakkunniga utöver de som framgår av föreslagna 10 kap. 8–12 §§. Bestämmelsen i *andra punkten* överensstämmer delvis med nuvarande bestämmelse om kvalitetsansvariga i 16 kap. 1 § andra stycket.

Förslaget behandlas i avsnitt 23.

16 kap. 10 §

Bestämmelsen är ny och innebär att regeringen ges en möjlighet att meddela föreskrifter om vilka små åtgärder som, utöver de som anges i 10 kap. 10 § 1, ska innebära ett undantag för kravet på kontrollansvarig enligt föreslagna 10 kap. 9 §.

Förslaget behandlas i avsnitt 23.

Föreskrifter om tillsyn

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

16 kap. 11 §

Bestämmelsen är delvis ny. Innehållet motsvarar delvis nuvarande 16 kap. 1 § första stycket 3 med språkliga ändringar. Den nya bestämmelsen omfattar dock fler föreskrifter. Även sådana som avser tekniska egenskapskrav på byggnadsverk.

Föreskrifter om byggsanktionsavgifter

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

16 kap. 12 §

Bestämmelsen är ny och innebär att regeringen ges ett bemyndigande att meddela de ytterligare föreskrifter som behövs för tillämpningen av bestämmelserna om byggsanktionsavgift i 11 kap. Avsikten är att regeringen ska föreskriva om vilka överträdelse som kan leda till sanktionsavgift. Regeringen ska också ange till vilket belopp sanktionsavgiften ska uppgå för respektive överträdelse.

Förslaget behandlas i avsnitt 23.

Föreskrifter i extraordinära situationer

Rubriken saknar motsvarighet i nuvarande lag.

16 kap. 13 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 16 kap. 3 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

16 kap. 14 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 16 kap. 4 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

28.2 Lagen om ändring i lagen (1993:320) om byggförsäkring, m.m.

1 §

Paragrafen ändras till följd av den nya plan- och bygglagen. Ändringarna innebär att termerna ”nybyggnad” och ”ombyggnad” ersätter deras nuvarande motsvarigheter i punkterna 1 och 2. Termerna definieras i 1 kap. 4 § den nya plan- och bygglagen. I övrigt görs endast språkliga ändringar i bestämmelsen.

1 a §

Första stycket ändras till följd av den nya plan- och bygglagen. Ändringarna innebär att termerna ”nybyggnad” och ”tillbyggnad” ersätter deras nuvarande motsvarigheter i punkterna 1 och 2. Vidare ändras punkten 2 till följd av att bygganmälan för sådana åtgärder som avses i nuvarande 9 kap. 2 § första stycket 3–5 plan- och bygglagen ersätts med anmälningsplikt enligt föreskrifter som meddelas med stöd av den nya plan- och bygglagen.

Andra stycket ändras på så sätt att en byggförsäkring inte längre krävs för åtgärder som utförs av s.k. självbyggare, dvs. åtgärder som en enskild privatperson utför i fråga om ett hus som han eller hon själv bor eller avser att bo i (konsumerar). Denna ändring behandlas i avsnitt 25.

13 §

Inledningsvis införs termerna ”nybyggnad” och ”ombyggnad” enligt definitionerna i 1 kap. 4 § den nya plan- och bygglagen. Vidare görs en följändring motsvarande den som görs i 1 a §. I *andra stycket* ändras hänvisningen till plan- och bygglagen som en följd av den nya lagen.

22 §

Hänvisningen till plan- och bygglagen ändras som en följd av den nya lagen.

28.3 Övriga lagändringar

Ändringarna i övriga lagar är en följd dels av hänvisningar till den nya plan- och bygglagen och att lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk upphävs, m.m., dels av att institutet fastighetsplan och bygganmälan slopas. Även det faktum att termen ”byggsamråd” ersätts med ”tekniskt samråd” föranleder följändringar. I de paragrafer som ändras görs också språkliga ändringar.

I fastighetsbildningslagen (1970:988) införs en ny bestämmelse (5 kap. 4 a §) om relationen mellan prövningen i 4 kap. 18 § plan- och bygglagen och de fastighetsbildningsbeslut som meddelas under detaljplanens genomförandetid. Enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen ska

detaljplanebestämmelser om fastighetsindelning och servitut vara förenliga med 5 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen. När ett fastighetsbildningsbeslut meddelas ska därför inte det s.k. båtadsvillkoret prövas på nytt.

29 Jämförelsetabell

29.1 Jämförelsetabell mellan ny plan- och bygglag (2010:xx) och plan- och bygglag (1987:10)

Ny plan- och bygglag (2010:xx)	Plan- och bygglag (1987:10)
1 kap. Syfte, innehåll och definitioner	
1 kap. 1 §	1 kap. 1 §
1 kap. 2 §	1 kap. 2 §
1 kap. 3 §	ny
1 kap. 4 §	delvis ny samt 1 kap. 7 §, 7 kap. 1 § 9 kap. 1 § och 1 § första stycket BVL
1 kap. 5 §	16 kap. 5 § och 10 kap. 21 § andra stycket första meningen
1 kap. 6 §	16 kap. 6 §
2 kap. Allmänna och enskilda intressen	
2 kap. 1 §	1 kap. 5 §
2 kap. 2 §	2 kap. 1 § första stycket och andra stycket första meningen
2 kap. 3 §	delvis ny samt 2 kap. 2 § första, andra och fjärde styckena
2 kap. 4 §	1 kap. 6 §
2 kap. 5 §	delvis ny samt 2 kap. 3 §
2 kap. 6 §	delvis ny samt 2 kap. 4 § första stycket 1–4 och 6–7 och 3 kap. 1, 10, 12 och 14 §§ första och andra styckena
2 kap. 7 §	delvis ny samt 2 kap. 4 § första stycket 5 och andra stycket
2 kap. 8 §	3 kap. 2 § tredje meningen och 3 kap. 14 §
2 kap. 9 §	delvis ny samt 3 kap. 2 § första och andra meningen och 3 kap. 14 §
2 kap. 10 §	2 kap. 2 § tredje stycket

Ny plan- och bygglag (2010:xx)	Plan- och bygglag (1987:10)
2 kap. 11 §	ny
3 kap. Översiktsplan	
3 kap. 1 §	1 kap. 3 § första stycket första meningen
3 kap. 2 §	delvis ny samt 1 kap. 3 § första stycket andra meningen
3 kap. 3 §	1 kap. 3 § första stycket tredje meningen
3 kap. 4 §	4 kap. 1 § första stycket
3 kap. 5 §	delvis ny samt 4 kap. 1 § andra stycket 1–4
3 kap. 6 §	4 kap. 1 § tredje stycket
3 kap. 7 §	ny
3 kap. 8 §	delvis ny samt 4 kap. 2 a §
3 kap. 9 §	4 kap. 3 § och 4 § första stycket första och andra meningarna
3 kap. 10 §	delvis ny samt 4 kap. 5 § 1–4
3 kap. 11 §	delvis ny samt 4 kap. 4 § andra stycket
3 kap. 12 §	delvis ny samt 4 kap. 6 § första meningen
3 kap. 13 §	4 kap. 7 § första och andra styckena
3 kap. 14 §	4 kap. 7 § tredje stycket
3 kap. 15 §	4 kap. 6 § andra meningen
3 kap. 16 §	4 kap. 9 §
3 kap. 17 §	4 kap. 10 § första stycket
3 kap. 18 §	4 kap. 10 § andra stycket
3 kap. 19 §	4 kap. 11 §
3 kap. 20 §	4 kap. 2 §
3 kap. 21 §	4 kap. 12 §
3 kap. 22 §	delvis ny samt 4 kap. 13 §
3 kap. 23 §	4 kap. 1 a § första och andra styckena och 4 kap. 8 § andra stycket
3 kap. 24 §	ny
3 kap. 25 §	ny
3 kap. 26 §	ny

Ny plan- och bygglag (2010:xx)	Plan- och bygglag (1987:10)
3 kap. 27 §	4 kap. 14 § första stycket
3 kap. 28 §	delvis ny samt 4 kap. 14 § andra stycket
4 kap. Reglering med detaljplan och områdesbestämmelser	
4 kap. 1 §	ny
4 kap. 2 §	delvis ny samt 5 kap. 1 § exklusive vindkraftverk
4 kap. 3 §	5 kap. 1 § andra stycket 2
4 kap. 4 §	5 kap. 1 § tredje stycket
4 kap. 5 §	5 kap. 3 §
4 kap. 6 §	delvis ny samt 5 kap. 7 § första stycket 10
4 kap. 7 §	delvis ny samt 5 kap. 4 § och 6 kap. 26 §
4 kap. 8 §	5 kap. 7 § första stycket 6 och 13
4 kap. 9 §	5 kap. 7 § första stycket 7
4 kap. 10 §	5 kap. 7 § första stycket 5
4 kap. 11 §	delvis ny samt 5 kap. 7 § första stycket 2 och 3
4 kap. 12 §	delvis ny samt 5 kap. 7 § första stycket 11
4 kap. 13 §	5 kap. 7 § första stycket 8
4 kap. 14 §	delvis ny samt 5 kap. 8 § 1, 5 kap. 8 § 2 och 5 kap. 8 § 4
4 kap. 15 §	5 kap. 7 § första stycket 1
4 kap. 16 §	5 kap. 7 § första stycket 4
4 kap. 17 §	5 kap. 7 a §
4 kap. 18 §	delvis ny samt 5 kap. 7 § första stycket 12, 6 kap. 3 §, 4 § andra och tredje styckena och 6 § 1–4
4 kap. 19 §	5 kap. 7 § andra stycket första meningen
4 kap. 20 §	5 kap. 7 § andra stycket andra och tredje meningarna
4 kap. 21 §	5 kap. 5 § första stycket
4 kap. 22 §	5 kap. 12 § andra stycket
4 kap. 23 §	5 kap. 5 § andra stycket
4 kap. 24 §	5 kap. 14 § första stycket

Ny plan- och bygglag
(2010:xx)

4 kap. 25 §

4 kap. 26 §

4 kap. 27 §

4 kap. 28 §

4 kap. 29 §

4 kap. 30 §

4 kap. 31 §

4 kap. 32 §

4 kap. 33 §

4 kap. 34 §

4 kap. 35 §

4 kap. 36 §

4 kap. 37 §

4 kap. 38 §

4 kap. 39 §

4 kap. 40 §

4 kap. 41 §

4 kap. 42 §

4 kap. 43 §

**5 kap. Arbetet med att ta fram
detaljplaner och
områdesbestämmelser**

5 kap. 1 §

5 kap. 2 §

5 kap. 3 §

5 kap. 4 §

5 kap. 5 §

5 kap. 6 §

Plan- och bygglag (1987:10)

5 kap. 14 § andra stycket

5 kap. 7 § första stycket 9

5 kap. 6 § första och andra
meningarna

5 kap. 6 § tredje meningen

5 kap. 15 §

delvis ny samt 5 kap. 9 § första och
andra styckena

5 kap. 10 §

5 kap. 2 § tredje stycket, 5 kap. 9 §
tredje stycket och 5 kap. 7 § tredje
stycket första meningen

delvis ny samt 5 kap. 26 § andra
stycket första, andra och tredje
meningarna och 6 kap. 1 §

delvis ny samt 5 kap. 18 § andra
och tredje styckena

ny

5 kap. 2 § första och andra
styckena

5 kap. 7 § tredje stycket andra
meningen

delvis ny samt 5 kap. 11 § första
stycket

5 kap. 5 § fjärde stycket

5 kap. 11 § andra stycket

delvis ny samt 5 kap. 16 § första
stycket

delvis ny samt 5 kap. 16 §

5 kap. 17 §

ny

ny

ny

ny

ny

ny

Ny plan- och bygglag
(2010:xx)

5 kap. 7 §

5 kap. 8 §

5 kap. 9 §

5 kap. 10 §

5 kap. 11 §

5 kap. 12 §

5 kap. 13 §

5 kap. 14 §

5 kap. 15 §

5 kap. 16 §

5 kap. 17 §

5 kap. 18 §

5 kap. 19 §

5 kap. 20 §

5 kap. 21 §

5 kap. 22 §

5 kap. 23 §

5 kap. 24 §

5 kap. 25 §

5 kap. 26 §

5 kap. 27 §

5 kap. 28 §

5 kap. 29 §

5 kap. 30 §

5 kap. 31 §

Plan- och bygglag (1987:10)

delvis ny samt 5 kap. 28 §

5 kap. 19 § första stycket

5 kap. 19 §

5 kap. 18 § första stycket

delvis ny 5 kap. 18 § fjärde
stycket, 20 och 25 §§

5 kap. 21 § första stycket första
meningen

delvis ny samt 5 kap. 21 § första
stycket andra-fjärde meningarna

delvis ny samt 5 kap. 22 §

5 kap. 28 § andra stycket första
meningen

ny

5 kap. 21 § andra stycket och
5 kap. 18 § andra stycket

delvis ny samt 5 kap. 28 §

delvis ny samt 5 kap. 24 §

5 kap. 25 § första stycket och
5 kap. 24 § tredje stycket

delvis ny samt 5 kap. 26 § första
stycket och 5 kap. 28 § andra
stycket

ny

delvis ny samt 5 kap. 27 § första
stycket och 5 kap. 28 §

delvis ny samt 5 kap. 27 § första
och andra styckena

5 kap. 27 § tredje stycket

5 kap. 28 a § första stycket första
och andra meningarna

5 kap. 29 §

6 kap. 19 § första stycket

delvis ny samt 5 kap. 30 § första
stycket och tredje stycket första
meningen

5 kap. 30 § första stycket

5 kap. 18 § fjärde stycket sista
meningen

Ny plan- och bygglag
(2010:xx)

5 kap. 32 §

5 kap. 33 §

5 kap. 34 §

5 kap. 35 §

5 kap. 36 §

5 kap. 37 §

5 kap. 38 §

5 kap. 39 §

5 kap. 40 §

5 kap. 41 §

**6 kap. Genomförandet av
detaljplaner**

6 kap. 1 §

6 kap. 2 §

6 kap. 3 §

6 kap. 4 §

6 kap. 5 §

6 kap. 6 §

6 kap. 7 §

6 kap. 8 §

6 kap. 9 §

6 kap. 10 §

6 kap. 11 §

6 kap. 12 §

6 kap. 13 §

6 kap. 14 §

6 kap. 15 §

Plan- och bygglag (1987:10)

delvis ny samt 5 kap. 31 §

5 kap. 25 § andra stycket

ny

5 kap. 25 § tredje stycket första
meningen

5 kap. 25 § tredje stycket andra
meningen och 5 kap. 30 § tredje
stycket andra meningen

5 kap. 25 § tredje stycket sista
meningen och 5 kap. 30 § tredje
stycket sista meningen

5 kap. 12 § första stycket och
5 kap. 32 §

5 kap. 33 §

5 kap. 34 §

5 kap. 35 §

ny

6 kap. 2 §

6 kap. 18 §

6 kap. 19 § första stycket andra
meningen

6 kap. 19 § första stycket första
meningen

6 kap. 19 § första, andra och fjärde
styckena

6 kap. 20 §

6 kap. 20 §

6 kap. 19 § tredje stycket sista
meningen och 22 §

6 kap. 19 § tredje stycket sista
meningen

6 kap. 21 §

6 kap. 23 §

6 kap. 25 §

6 kap. 17 § första, andra och fjärde
styckena

6 kap. 24 § första stycket

Ny plan- och bygglag
(2010:xx)

6 kap. 16 §

6 kap. 17 §

6 kap. 18 §

6 kap. 19 §

6 kap. 20 §

6 kap. 21 §

6 kap. 22 §

6 kap. 23 §

6 kap. 24 §

6 kap. 25 §

6 kap. 26 §

6 kap. 27 §

6 kap. 28 §

6 kap. 29 §

6 kap. 30 §

6 kap. 31 §

6 kap. 32 §

6 kap. 33 §

6 kap. 34 §

6 kap. 35 §

6 kap. 36 §

6 kap. 37 §

6 kap. 38 §

6 kap. 39 §

6 kap. 40 §

7 kap. Regionplanering

7 kap. 1 §

7 kap. 2 §

Plan- och bygglag (1987:10)

6 kap. 24 § andra stycket

6 kap. 17 § tredje stycket och 24 §
tredje stycket

6 kap. 39 §

6 kap. 26 § andra stycket och 27 §

6 kap. 29 §

6 kap. 28 §

6 kap. 30 § första stycket

6 kap. 30 § andra stycket

6 kap. 30 § tredje stycket

6 kap. 31 §

6 kap. 32 §

6 kap. 37 §

6 kap. 34 §

6 kap. 36 § första och andra
styckena

delvis ny samt 6 kap. 36 § tredje
stycket

delvis ny samt 6 kap. 36 § tredje
stycket

6 kap. 36 § fjärde stycket

6 kap. 36 § tredje stycket sista
meningen och fjärde stycket första
meningen

6 kap. 35 § första stycket

6 kap. 35 § andra stycket

6 kap. 35 § tredje stycket första-
tredje meningarna

6 kap. 33 §

6 kap. 35 § tredje stycket sista
meningen

6 kap. 35 § fjärde stycket

6 kap. 38 §

7 kap. 1 § första stycket första
meningen

7 kap. 1 § andra stycket första och
andra meningarna

Ny plan- och bygglag
(2010:xx)

7 kap. 3 §

7 kap. 4 §

7 kap. 5 §

7 kap. 6 §

7 kap. 7 §

7 kap. 8 §

7 kap. 9 §

7 kap. 10 §

7 kap. 11 §

7 kap. 12 §

**8 kap. Krav på byggnadsverk,
byggprodukter, tomter och
allmänna platser**

8 kap. 1 §

8 kap. 2 §

8 kap. 3 §

8 kap. 4 §

8 kap. 5 §

8 kap. 6 §

8 kap. 7 §

8 kap. 8 §

8 kap. 9 §

8 kap. 10 §

8 kap. 11 §

8 kap. 12 §

8 kap. 13 §

Plan- och bygglag (1987:10)

7 kap. 1 § andra stycket sista
meningen

delvis ny samt 7 kap. 1 § tredje
stycket

7 kap. 3 § första och tredje
styckena

7 kap. 3 § andra stycket första
meningen och 4 § första stycket

ny

delvis ny samt 7 kap. 5 §

7 kap. 6 och 7 §§

delvis ny samt 7 kap. 8 § första
stycket

7 kap. 8 § andra stycket

7 kap. 8 § andra stycket

ny, men jfr 2 § första stycket 7 och
8 BVL och 3 kap. 1 § PBL

delvis ny samt 17 kap. 21 a §

delvis ny samt 3 kap. 14 § första
och andra styckena PBL och 2 §
BVL

ny, men jfr 12 § BVL

delvis ny samt 2 § första stycket
BVL

delvis ny samt 2 § första stycket
BVL

ny

ny

3 kap. 15 §

3 kap. 16 § första stycket

3 kap. 16 § andra stycket

3 kap. 18 § och 17 kap. 21 a §

ny, men jfr 3 kap. 12 §, 14 § första
stycket, 17 § andra stycket och
18 § första stycket

Ny plan- och bygglag
(2010:xx)

8 kap. 14 §

Plan- och bygglag (1987:10)

ny, men jfr 3 kap. 13 § och 14 §
första stycket PBL och 2 § tredje
stycket BVL

8 kap. 15 §

3 kap. 17 § första, tredje och fjärde
styckena

8 kap. 16 §

delvis ny samt 3 kap. 10 §

8 kap. 17 §

3 kap. 14 § första stycket

8 kap. 18 §

3 kap. 18 § första stycket

8 kap. 19 §

4 § BVL

8 kap. 20 §

5 § BVL

8 kap. 21 §

6 § BVL

8 kap. 22 §

18 § andra och tredje styckena, 19
och 20 §§ BVL

8 kap. 23 §

18 § andra och tredje styckena, 19
och 20 §§ BVL

8 kap. 24 §

2 a § BVL

8 kap. 25 §

delvis ny samt 15 och 16 §§ BVL

8 kap. 26 §

16 kap. 1 §

**9 kap. Bygglov, rivningslov och
marklov m.m.**

9 kap. 1 §

ny

9 kap. 2 §

8 kap. 1 § första stycket och 3 §
första stycket 1 och 3

9 kap. 3 §

8 kap. 1 § andra stycket

9 kap. 4 §

8 kap. 4 §

9 kap. 5 §

8 kap. 4 a §

9 kap. 6 §

8 kap. 4 b §

9 kap. 7 §

8 kap. 5 §

9 kap. 8 §

delvis ny samt 8 kap. 2 §, 3 §
första stycket 2 och 8 kap. 6 och
7 §§

9 kap. 9 §

8 kap. 14 a §

9 kap. 10 §

8 kap. 8 §

9 kap. 11 §

8 kap. 9 § första stycket

9 kap. 12 §

8 kap. 9 § andra stycket

9 kap. 13 §

8 kap. 9 § tredje stycket

9 kap. 14 §

8 kap. 21 §

9 kap. 15 §

8 kap. 10 §

Ny plan- och bygglag (2010:xx)	Plan- och bygglag (1987:10)
9 kap. 16 §	ny, men jfr 9 kap. 2 § första stycket
9 kap. 17 §	ny
9 kap. 18 §	delvis ny samt 8 kap. 34 § andra stycket
9 kap. 19 §	ny
9 kap. 20 §	8 kap. 19 § första stycket och 8 kap. 34 § först stycket
9 kap. 21 §	delvis ny samt 8 kap. 19 § andra stycket och 20 § första stycket
9 kap. 22 §	8 kap. 20 § andra och fjärde styckena
9 kap. 23 §	8 kap. 25 §
9 kap. 24 §	ny
9 kap. 25 §	8 kap. 22 § första och andra styckena
9 kap. 26 §	delvis ny samt 8 kap. 22 § tredje stycket
9 kap. 27 §	ny
9 kap. 28 §	8 kap. 23 §
9 kap. 29 §	8 kap. 15 §
9 kap. 30 §	delvis ny samt 8 kap. 11 § första stycket och 12 § första stycket
9 kap. 31 §	8 kap. 11 § fjärde stycket
9 kap. 32 §	8 kap. 11 § första, tredje och sjätte styckena samt 12 § fjärde stycket
9 kap. 33 §	8 kap. 14 §
9 kap. 34 §	8 kap. 16 §
9 kap. 35 §	8 kap. 18 §
9 kap. 36 §	8 kap. 18 a §
9 kap. 37 §	8 kap. 32 § första stycket
9 kap. 38 §	8 kap. 32 § andra stycket
9 kap. 39 §	delvis ny samt 8 kap. 34 § andra och tredje styckena
9 kap. 40 §	delvis ny samt 8 kap. 26 §
9 kap. 41 §	delvis ny samt 8 kap. 27 §
9 kap. 42 §	8 kap. 28 §
9 kap. 43 §	delvis ny samt 8 kap. 33 §

Ny plan- och bygglag
(2010:xx)

Plan- och bygglag (1987:10)

**10 kap. Genomförandet av
bygg-, rivnings- och
markåtgärder**

10 kap. 1 §	ny
10 kap. 2 §	delvis ny samt 5 kap. 36 § andra stycket andra meningen
10 kap. 3 §	ny
10 kap. 4 §	delvis ny samt 9 kap. 10 §
10 kap. 5 §	delvis ny samt 9 kap. 1 § första stycket
10 kap. 6 §	delvis ny samt 9 kap. 9 § första stycket
10 kap. 7 §	ny
10 kap. 8 §	delvis ny samt 9 kap. 9 § första stycket sista meningen
10 kap. 9 §	delvis ny samt 9 kap. 13 och 14 §§
10 kap. 10 §	ny
10 kap. 11 §	delvis ny samt 9 kap. 13 § andra stycket
10 kap. 12 §	ny
10 kap. 13 §	ny
10 kap. 14 §	ny, men jfr 9 kap. 7 § första stycket första och andra meningarna
10 kap. 15 §	9 kap. 5 § och 7 § första stycket tredje meningen
10 kap. 16 §	9 kap. 7 § första stycket sista meningen
10 kap. 17 §	9 kap. 8 § tredje stycket andra meningen
10 kap. 18 §	delvis ny samt 9 kap. 4 § fjärde och femte meningarna
10 kap. 19 §	delvis ny samt 9 kap. 8 § första stycket
10 kap. 20 §	9 kap. 8 § tredje stycket första meningen
10 kap. 21 §	9 kap. 8 § andra stycket
10 kap. 22 §	delvis ny samt 9 kap. 7 § andra stycket
10 kap. 23 §	delvis ny samt 9 kap. 12 §

Ny plan- och bygglag (2010:xx)	Plan- och bygglag (1987:10)
10 kap. 24 §	ny
10 kap. 25 §	ny
10 kap. 26 §	delvis ny samt 9 kap. 6 §
10 kap. 27 §	ny, men jfr 9 kap. 9 § andra stycket
10 kap. 28 §	ny
10 kap. 29 §	ny, men jfr 9 kap. 9 § tredje stycket
10 kap. 30 §	ny
10 kap. 31 §	ny
10 kap. 32 §	ny
10 kap. 33 §	ny
10 kap. 34 §	delvis ny samt 9 kap. 10 § första stycket
10 kap. 35 §	delvis ny samt 9 kap. 10 § andra stycket
10 kap. 36 §	delvis ny samt 9 kap. 10 § andra stycket
10 kap. 37 §	ny
11 kap. Tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder	
11 kap. 1 §	ny
11 kap. 2 §	ny
11 kap. 3 §	ny
11 kap. 4 §	ny
11 kap. 5 §	10 kap. 1 § andra stycket
11 kap. 6 §	ny
11 kap. 7 §	10 kap. 2 §
11 kap. 8 §	delvis ny samt 16 kap. 7 § första och andra styckena PBL och 8 § BVL
11 kap. 9 §	16 kap. 7 § tredje stycket
11 kap. 10 §	12 kap. 1 §
11 kap. 11 §	12 kap. 3 §
11 kap. 12 §	delvis ny samt 12 kap. 4 §
11 kap. 13 §	12 kap. 5 § första stycket
11 kap. 14 §	12 kap. 5 § andra stycket
11 kap. 15 §	12 kap. 6 §
11 kap. 16 §	12 kap. 7 §

Ny plan- och bygglag
(2010:xx)

11 kap. 17 §

11 kap. 18 §

11 kap. 19 §

11 kap. 20 §

11 kap. 21 §

11 kap. 22 §

11 kap. 23 §

11 kap. 24 §

11 kap. 25 §

11 kap. 26 §

11 kap. 27 §

11 kap. 28 §

11 kap. 29 §

11 kap. 30 §

11 kap. 31 §

11 kap. 32 §

11 kap. 33 §

11 kap. 34 §

11 kap. 35 §

11 kap. 36 §

11 kap. 37 §

11 kap. 38 §

11 kap. 39 §

11 kap. 40 §

11 kap. 41 §

11 kap. 42 §

11 kap. 43 §

11 kap. 44 §

Plan- och bygglag (1987:10)

delvis ny samt 10 kap. 19 § första stycket

delvis ny samt 10 kap. 20 §

delvis ny samt 10 kap. 15 §

delvis ny samt 10 kap. 14 §

10 kap. 16 § första stycket

10 kap. 17 § första stycket

10 kap. 17 § andra stycket

10 kap. 17 § tredje stycket

9 § BVL

10 § BVL

10 kap. 18 § första stycket första meningen

delvis ny samt 10 kap. 18 § andra stycket första och andra meningarna, 19 § andra stycket och 20 §

10 kap. 18 § fjärde stycket

10 kap. 3 § andra stycket

10 kap. 3 § första stycket första meningen

10 kap. 3 § första stycket andra meningen

delvis ny samt 10 kap. 16 § andra stycket

delvis ny samt 17 § första stycket BVL

delvis ny samt 9 kap. 15 §

ny

10 kap. 3, 18, 18 a och 30 §§ PBL och 11 § BVL

10 kap. 3, 16 och 18 §§ PBL och 12 § BVL

delvis ny samt 8 § BVL

10 kap. 22 §

10 kap. 22 §

10 kap. 23 §

10 kap. 23 §

10 kap. 23 §

Ny plan- och bygglag (2010:xx)	Plan- och bygglag (1987:10)
11 kap. 45 §	10 kap. 23 §
11 kap. 46 §	10 kap. 21 §
11 kap. 47 §	10 kap. 21 §
11 kap. 48 §	10 kap. 21 §
11 kap. 49 §	10 kap. 21 §
11 kap. 50 §	10 kap. 21 §
11 kap. 51 §	delvis ny samt 10 kap. 4, 6 och 7 §§
11 kap. 52 §	ny
11 kap. 53 §	ny
11 kap. 54 §	delvis ny samt 10 kap. 5 § första meningen
11 kap. 55 §	ny
11 kap. 56 §	10 kap. 5 § första stycket andra meningen
11 kap. 57 §	delvis ny samt 10 kap. 9 §
11 kap. 58 §	delvis ny samt 10 kap. 27 §
11 kap. 59 §	ny
11 kap. 60 §	10 kap. 10 §
11 kap. 61 §	delvis ny samt 10 kap. 28 §
11 kap. 62 §	10 kap. 26 §
11 kap. 63 §	ny
11 kap. 64 §	10 kap. 25 §
11 kap. 65 §	ny
12 kap. Byggnadsnämnden	
12 kap. 1 §	1 kap. 7 §
12 kap. 2 §	11 kap. 1 § första stycket 1–4
12 kap. 3 §	11 kap. 2 § första stycket
12 kap. 4 §	11 kap. 2 § andra stycket
12 kap. 5 §	11 kap. 3 § första stycket
12 kap. 6 §	delvis ny samt 11 kap. 3 § andra stycket
12 kap. 7 §	11 kap. 4 §
12 kap. 8 §	delvis ny samt 11 kap. 5 § första stycket
12 kap. 9 §	delvis ny samt 11 kap. 5 § andra stycket

Ny plan- och bygglag
(2010:xx)

12 kap. 10 §

12 kap. 11 §

13 kap. Överklagande

13 kap. 1 §

13 kap. 2 §

13 kap. 3 §

13 kap. 4 §

13 kap. 5 §

13 kap. 6 §

13 kap. 7 §

13 kap. 8 §

13 kap. 9 §

13 kap. 10 §

13 kap. 11 §

13 kap. 12 §

13 kap. 13 §

13 kap. 14 §

13 kap. 15 §

13 kap. 16 §

13 kap. 17 §

13 kap. 18 §

**14 kap. Skadeersättning och
inlösen**

14 kap. 1 §

14 kap. 2 §

14 kap. 3 §

14 kap. 4 §

14 kap. 5 §

14 kap. 6 §

14 kap. 7 §

Plan- och bygglag (1987:10)

11 kap. 5 § tredje stycket

11 kap. 5 § fjärde stycket

13 kap. 1 § första stycket

delvis ny samt 13 kap. 1 § andra
stycket och 2 §

delvis ny samt 13 kap. 2 § första
stycket

13 kap. 4 §

13 kap. 4 §

13 kap. 4 §

13 kap. 4 §

13 kap. 4 §

ny

ny

ny

13 kap. 5 § första och andra
styckena

13 kap. 6 § första stycket 1

13 kap. 6 § första stycket 1 och
andra stycket

13 kap. 7 §

ny

13 kap. 3 §

13 kap. 8 §

ny

14 kap. 6 §

14 kap. 3 §

14 kap. 7 §

14 kap. 8 § första stycket 1 och
andra stycket

14 kap. 8 § första stycket 1 och
andra stycket

14 kap. 8 § första stycket 5 och
andra stycket

Ny plan- och bygglag (2010:xx)	Plan- och bygglag (1987:10)
14 kap. 8 §	14 kap. 8 § första stycket 5 och andra stycket
14 kap. 9 §	14 kap. 8 § första stycket 2 och andra stycket
14 kap. 10 §	14 kap. 8 § första stycket 2 och andra stycket
14 kap. 11 §	14 kap. 4 §
14 kap. 12 §	14 kap. 5 §
14 kap. 13 §	14 kap. 4 och 5 §§
14 kap. 14 §	14 kap. 8 § första stycket 3 och andra stycket
14 kap. 15 §	14 kap. 8 § första stycket 3 och andra stycket
14 kap. 16 §	14 kap. 8 § första stycket 4 och andra stycket
14 kap. 17 §	14 kap. 8 § första stycket 4 och andra stycket
14 kap. 18 §	14 kap. 5 § och 8 § tredje stycket
14 kap. 19 §	14 kap. 1 § första stycket första meningen
14 kap. 20 §	14 kap. 1 § första stycket andra meningen
14 kap. 21 §	14 kap. 1 § första stycket tredje meningen
14 kap. 22 §	14 kap. 1 § första stycket tredje meningen
14 kap. 23 §	14 kap. 2 § första meningen
14 kap. 24 §	14 kap. 1 § första stycket fjärde meningen och 2 § sista meningen
14 kap. 25 §	14 kap. 1 § andra stycket
14 kap. 26 §	14 kap. 1 § tredje stycket
14 kap. 27 §	14 kap. 8 § fjärde stycket
14 kap. 28 §	14 kap. 9 §
14 kap. 29 §	14 kap. 10 §
14 kap. 30 §	14 kap. 8 § femte stycket första meningen
14 kap. 31 §	14 kap. 8 § femte stycket andra meningen
14 kap. 32 §	5 kap. 28 a §

Ny plan- och bygglag
(2010:xx)

Plan- och bygglag (1987:10)

15 kap. Domstolsprövning m.m.

15 kap. 1 §	15 kap. 1 §
15 kap. 2 §	15 kap. 2 §
15 kap. 3 §	15 kap. 3 §
15 kap. 4 §	15 kap. 4 §
15 kap. 5 §	15 kap. 5 § första och andra styckena
15 kap. 6 §	15 kap. 5 § tredje stycket
15 kap. 7 §	15 kap. 6 §
15 kap. 8 §	15 kap. 7 §
15 kap. 9 §	15 kap. 8 §

16 kap. Bemyndiganden m.m.

16 kap. 1 §	5 kap. 18 a §
16 kap. 2 §	delvis ny samt 21 § första stycket 1 BVL
16 kap. 3 §	ny
16 kap. 4 §	21 § första stycket 2 a och 21 § andra stycket BVL
16 kap. 5 §	16 kap. 1 § första stycket 1 och 2
16 kap. 6 §	22, 24 och 25 §§ BVL
16 kap. 7 §	ny
16 kap. 8 §	ny
16 kap. 9 §	delvis ny samt 16 kap 1 § andra stycket
16 kap. 10 §	ny
16 kap. 11 §	delvis ny samt 16 kap. 1 § första stycket 3
16 kap. 12 §	ny
16 kap. 13 §	16 kap. 3 §
16 kap. 14 §	16 kap. 4 §